

Æ

Parkveien 64, vender mot indre gårdsrom

0254 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



Tor Inge Polden

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG MNEF

95 06 99 80

tip@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	68
Kort om oss	211

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Parkveien 64, vender mot indre gårdsrom, 0254 Oslo, Etasje: 4

MATRIKSEL

Gnr. 209 Bnr. 11 Snr. 135 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 29 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 27 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 4 kvm

AREAL

Primærrom: 27 kvm, Bruksareal: 29 kvm, BRA-i: 27 kvm, BRA-e: 2 kvm, TBA: 4 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEÅR

1935

TOMT

Fellestomt 3001 kvm

PRISANTYDNING

3 875 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Johannes Barbantonis Takstdato: 01.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 1 593,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 875 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 96 870,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 875 000,-))

kr 98 070,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 973 070,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 982 320,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 282,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, fyring, bredbånd, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, felles byggforsikring, trappevask, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift & vedlikehold, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Energi bolig: Kr. 405,-

Vann-/avløp bolig: Kr. 184,-

Felleskostnader bo: Kr. 1 419,-

Bredbånd bolig: Kr. 274,-

EIER

Traaseth Bolig AS v. Sebastian Traaseth

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Vi har gleden av å presentere en lys og pen selveierleilighet beliggende i sentrumsnære Vika/Solli plass. Boligen har en god planløsning med adskilt kjøkkenløsning med mye oppbevaringsplass, lys stue med utgang til balkong, flislagt badrom, samt en hyggelig entré.

Store vindusflater som slipper til rikelig med naturlig lys. Mulighet for å sette opp en lettvegg for å lage en sovealkove.

Kort fortalt:

- * Veldrevet sameie
- * Vender mot rolig indre gårdsrom, 4. etasje
- * Varmtvann, fyring og internett inkl.
- * Takhøyde på ca. 2,6 m.
- * Mulighet for å sette opp sovealkove
- * Nymalt i 2024. Ny baderomsinnredning i 2024
- * Solrik, sydøstvendt balkong
- * Heis
- * Utleie er tillatt
- * Gaming room, vaskeri og felles takterrasse
- * Heis ned til Rema 1000 (åpent mandag til søndag)
- * God tilgang til off. kommunikasjon

PARKERING

Det er parkeringsanlegg i nærheten med antatt mulighet for å leie

parkeringsplass.

Det er også beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for 2024:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner

Elbil: 2000 kroner

Motorsykkkel og moped: 2975 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1000 kroner

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Beliggenhet

BELIGGENHET

Pent beliggende mellom det fasjonable strøket Solli Plass, Slottet og Aker Brygge finner du denne delikate selveierleiligheten i ettertraktete P64. Dette er et svært populært område, som blant annet byr på flotte parkområder, svært gode kollektivmuligheter og ikke minst noen av de beste restaurantene og utestedene i Oslo. For den sultne kan man her nyte godt av det smakfulle utvalget delikatessebutikkene på Frogner har å by på. Innenfor kort gangavstand finner man Aker Brygge og Tjuvholmen, som er et fantastisk tilholdssted sommerstid med sine mange restauranter og butikker. I samme område er det også flere flotte strandpromenader som kan friste både den badelystne og de turglade.

For den treningslystne finner man her et godt tilbud av treningsfasiliteter som passer alle og enhver. Sats er en kjapp oppvarmingstur unna, samt Pilates Room som også er innenfor kort rekkevidde. Ellers finner man et flott utvalg av parker og andre grøntområder i nærheten som egner seg perfekt både for søndagsturen eller en kjapp joggetur.

Tilbudet av offentlig kommunikasjon i området er svært godt. Her er det kun få minutters gange til Solli Plass og Nationaltheatret, hvor alle T-banelinjer, tog, trikk og bussforbindelser stopper. Flytoget stopper på Nationaltheatret, og sørger for å ta deg til Gardermoen på kun 30 minutter. Her har man svært gode kollektivforbindelser som sørger for å ta deg til alle Oslos hjørner, samt ut og inn av byen.

Bygget ligger til i en lite trafikkert blindvei, nærmere bestemt sidegaten til Cort Adelers gate, på nedsiden av Henrik Ibsens gate. Beliggenheten oppleves derfor som tilbaketrukket og skjermet for støy.

TOMT

Fellestomt, 3001 kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 29 m²

- BRA-i: 27 m²: (Entré/kjøkken, baderom og stue)

- BRA-e: 2 m²: (Kjellerbod)

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 2 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

PRIMÆRROM

Primærrom: 27 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré/kjøkken, baderom og stue.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 29 kvm

BODER

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 2 kvm.

Standard

STANDARD

Innvendige gulv:

Parkett og flislagt gulv med varme i baderom.

Innvendige vegger:

Malte flater (nymalt i 2024). Flislagte vegger i baderom.

Innvendige himlinger:
Malte flater.

Kjøkken:

Fin, separat kjøkken som består av lyse, tremønstrede fronter og benkeplate i laminert. Godt med skap- og benkeplass.

Hvitevarene består av oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap og mikrobølgeovn. Nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål og ventilator over kokesone. Kjøkkenet var nytt i 2012.

Baderom:

Pent, flislagt baderom som består av servant, speil, toalett og dusjkabinett. Varme i gulv og god belysning. Ny baderomsinnredning, dusjkabinett og belysning i 2024. Det er plass til å etablere opplegg for vaskemaskin på baderommet.

Gaming Room:

Parkveien 64 har et gaming room som er veldig populært. Her får du den klassiske klubbfølelsen, med dype lenestoler, praktisk minikjøkken og tilpasset belysning i hver del av rommet. Her kan du ha det gøy med blant annet et stort shuffleboard. Biljard og foosballbordet er av høyeste kvalitet, i hyllene venter utallige brettspill og alt du trenger for å ha en helaften, enten alene, med gode venner eller familie. Som de andre fellesrommene er spillrommet forbeholdt beboerne i P64 og deres gjester.

Fellesvaskeri:

Fellesvaskeriet i P64 er ikke som andre bygårder. Her er det skapt et stort og innbydende lokale med inspirasjon fra New Yorks klassiske vaskerier. Her kan du slappe av i stilriktige stoler med en stor TV som viser det du vil se.

Felles takterrasse:

I byggets 7. etasje finner man en flott takterrasse med gode lys- og solforhold, samt hyggelig utsikt. Den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Parkveien 64 (tidl Cort Adellers gate 12) - VVS anlegg - Plan 1-6 etg (søndre blokk) - 1935

Parkveien 64 (tidl Cort Adellers gate 12) - VVS anlegg - Plan 1-6 etg (nordre blokk) - 1935

Parkveien 64 (tidl Cort Adellers gate 12) - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1937

Parkveien 64 - Riving og utveksling av søyle i garasjekjeller - Tillattelse (Tiltak) - 2023

Parkveien 64 - Bruksendring av kjeller til restaurant - Brukstillatelse - 2014

Cort Adellers gate 12 - Bruksendring og ombygging i kjeller fra lager og solstudio til dagligvareforr

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt

samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Radiator plassert i stuen. Bygningen er tilkoblet fjernvarmeanlegg i regi av sameiet. Varmtvann og radiator forsynes gjennom dette.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 282,- pr.mnd.

Varmtvann, fyring, bredbånd, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, felles byggforsikring, trappevask, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift & vedlikehold, revisjonskostnader og styrehonorar.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen lån registrert for selskap.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring Polisenummer: 635630

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 994 744,- Som sekundærbolig Kr. 3 780 027,-

SAMEIE

Sameie: Parkveien 64 Sameie, Orgnr: 999574009

Sameiet består av 236 seksjoner. Parkveien 64 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999574009, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 209/11.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er PWC.

For mer informasjon om sameiet, se <https://vibbo.no/parkveien-64/om>

Installasjon av varmepumpe og ny takteking er vedtatt ved årsmøtet 2022.

Rørprosjekt 2024:

Sameiet har vedtatt rørfornyning i hele sameiet. Kostnaden er estimert til kr. 17 000 000,-. Prosjektet skal finansieres via lån (vedtatt). For denne leiligheten er kostnaden estimert til kr. 35 000,- - kr. 50 000,-. Dette vil gi en økning på kr. 240,- - kr. 350,- i mnd. Prosjektet vil ta ca. 2 uker før ferdigstilling. Vann i kjøkken og baderom kan ikke benyttes i denne perioden. Det vil bli satt opp doer og dusjer i forbindelse med prosjektets varighet.

Det ble vedtatt at det skal inngås avtale om innfrielse av fellesgjeld (IN-ordning) for lånet tilhørende rørprosjektet på årsmøtet som blir avholdt 19.03.2024.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe.

Ingen fordelerskap.

Stoppekran er plassert i baderom, med tilgang gjennom inspeksjonsluke ved siden av klosett.

Det er avløpsrør i plast i leiligheten.

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene.

Radiator plassert i stuen.

Bygningen er tilkoblet fjernvarmeanlegg i regi av sameiet.

Varmtvann og radiator forsynes gjennom dette.

Nyere el-anlegg med automatsikringer fra 2013.

Anlegget er samlokalisert i nummerert rack med etasjens øvrige sikringsskap i eget skap i korridoren.

Det er montert brannvarslings utstyr og brannslukningsapparat.

DYREHOLD

Dyrehold skal godkjennes av styret.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1898/903130-1/105 Bestemmelse om veg
31.03.1898

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: 0301-209/11

Gjelder denne registerenheten med flere

1919/912618-1/105 Erklæring/avtale
10.05.1919

vedr. ølleveranse m.v.

Overført fra: 0301-209/11

Gjelder denne registerenheten med flere

1935/990561-1/105 Erklæring/avtale
28.09.1935

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: 0301-209/11

Gjelder denne registerenheten med flere

1935/990562-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
12.10.1935

Overført fra: 0301-209/11

Gjelder denne registerenheten med flere

1937/302450-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
31.05.1937

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-209/11

Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal

meldes styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklist og fotgjengere - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer: 202313406 - Regulerings sak. Mottatt sak:
08.09.2023

Henrik Ibsens gate (Ring 1 og Solli plass) og Løkkeveien inngår i Plan for sykkelveinet i Oslo, vedtatt i 2018. Det er i dag oppmerkede sykkelfelt mellom Ring 1 og Hansteens gate i Henrik Ibsens gate. Sykkelfeltene har opphold ved kryss. Det er også etablert sykkelfelt i Henrik Ibsens gate fra Inkognitogata til Sommerrogata. Det er ikke tilrettelagt for sykkel i Løkkeveien. Løkkeveien har gjennom et prøveprosjekt vært stengt med bom i perioden 2019-2022. Byrådsavdelingen for miljø- og samferdsel har i brev bedt BYM om å starte en omreguleringsprosess for permanent stenging av Løkkeveien, samt opparbeiding av Løkkeveien som en bygate. De tre første kvartalene av Løkkeveien fra Henrik Ibsens gate til Arbins gate tas inn som en del av prosjektet. Dette for å sikre stenging av Løkkeveien og for å få til en god kryssløsning for Løkkeveien x Henrik Ibsens gate. Resterende del av Løkkeveien skal inngå i en egen KVV. I 2020/2021 utarbeidet BYM, med Efla som konsulent, et forprosjekt med mulighetsstudie for sykkeltilrettelegging i Henrik Ibsens gate. Studien utreder hvordan en tosidig sykkeløsning med opphøyde sykkelfelt kan innpasses langs Henrik Ibsens gate. Dette fra rundkjøringen på Solli plass til første refuge/gangfelt vest for Ring 1. Det ble utarbeidet to alternativer, hvorpå alternativ 2 ble anbefalt. Dette arbeidet inkluderte ikke Løkkeveien. Bymiljøetaten har fått i oppdrag å planlegge og gjennomføre bygging av sykkelanlegg i Henrik Ibsens gate og Løkkeveien. Mulighetsstudien danner grunnlaget for dette prosjektet med forprosjekt og reguleringsplan. Det er ønskelig å videreutvikle alternativ 2 fra mulighetsstudien, men med signalregulert kryss i Henrik Ibsens gate x Parkveien. Prosjektet skal ivareta gående, syklende og kollektivtransporten. Tilgrensende planer og prosjekter skal ivaretas og koordineres som en del av planarbeidet.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313406>

Trekanttomten - Fastsatt planprogram - Dialogfase - Oppføring av bebyggelse og anlegg for forretning, kontor, hotell, bevertning, offentlig/privat tjenesteyting
Saksnummer: 202204885 - Regulerings sak. Mottatt sak:
28.03.2022

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et attraktivt arbeidssted og et aktivt og mangfoldig bygulv i overgangen mellom Skillebekk, Vika og Aker Brygge. Intensjonen er å realisere et bygg som skiller seg ut i mengden med gjennomgående høye sosiale, kulturelle og miljømessige ambisjoner. Prosjektet ønsker å bidra til målsetningen om en grønnere by, med mangfoldige byrom og utadrettet program for bygulvet samt knytte sammen omkringliggende nettverk av offentlige rom og forbindelser.

Forslag til formål: Kombinert bebyggelse og anlegg, herunder forretning, kontor, hotell, bevertning, offentlig/privat tjenesteyting.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202204885>

Gustav Bloms gate 4 - Oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 202452606 - Byggesak. Mottatt sak: 23.02.2024
Status: Mottatt søknad

Det søkes om oppføring av seks balkonger på to fasader mot bakgård i Gustav Bloms gate 4.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202452606>

Cort Adelters gate 17 - Påbygg til kontorbygg
Saksnummer: 202311222 - Byggesak
Mottatt sak: 14.07.2023
Status: Søknad under behandling

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202311222>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD
kr 3 875 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 96 870,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 875 000,-))

kr 98 070,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 973 070,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 982 320,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Tilstandsrapport (Kr.8 500)
Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)
Markedspakke 1 (Kr.14 000)
Oppgjør (Kr.7 250)
Tinglysning sikringspant selveier (Kr.500)
Visningshonorar (Kr.6 000)
Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.2 650)
Styling (Kr.20 900)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 875 000,-) (Kr.35 000)
Foto (Kr.3 500)
Innhenting av grunnbok (Kr.808)
Totalt kr. (Kr.105 493)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

125-24-0144

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan

ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Org. nr: 931569082
Hegdehaugsveien 24
0352 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Anders Andersen

SAKSBEHANDLERE

Anders Andersen

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 98 83 74 52 / E-post: aa@eie.no

Tor Inge Polden

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Mob: 95 06 99 80

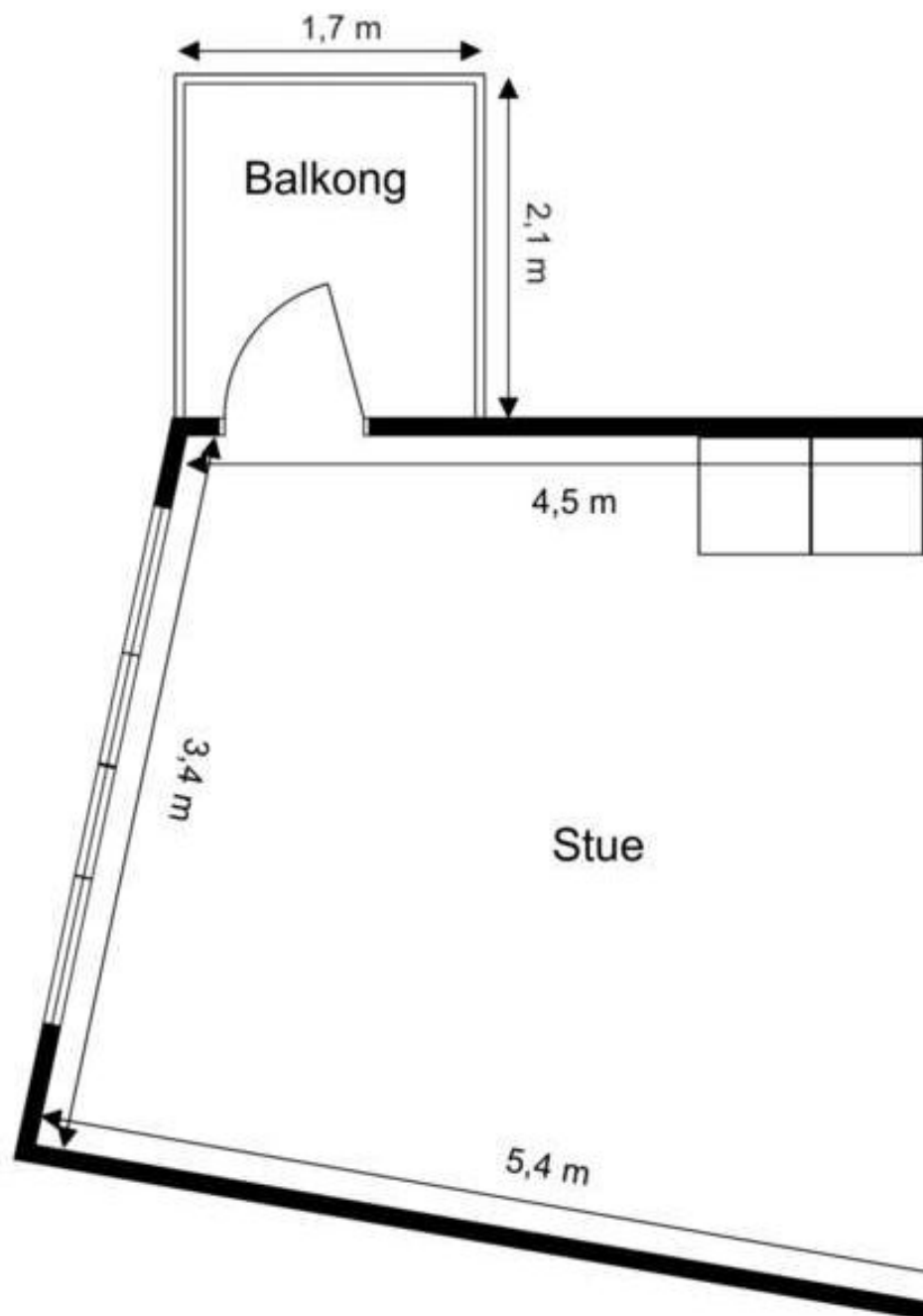
[/ E-post: tip@eie.no

DITT NYE
HJEM?



Parkveien 64 0254

4. Etasje

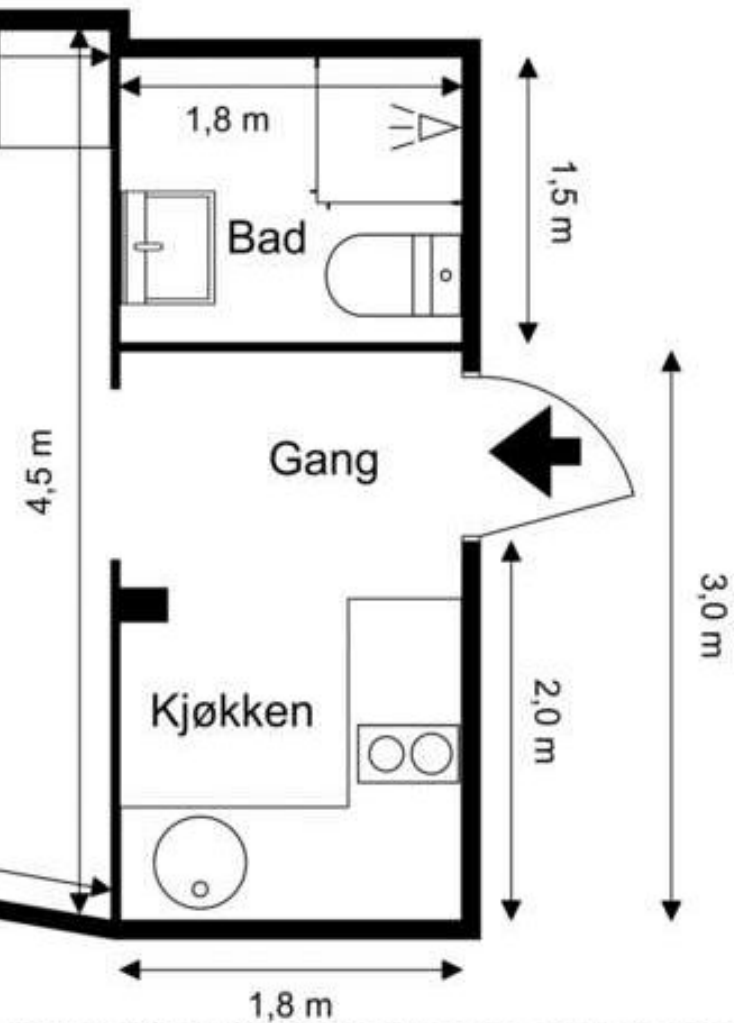


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljprosjekt.



Oslo (H0414)

e



Måling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

























EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com









Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning







王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





SIEMENS



A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a light gray with a complex, low-poly geometric pattern of various shades of gray and white, creating a textured, crystalline effect.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

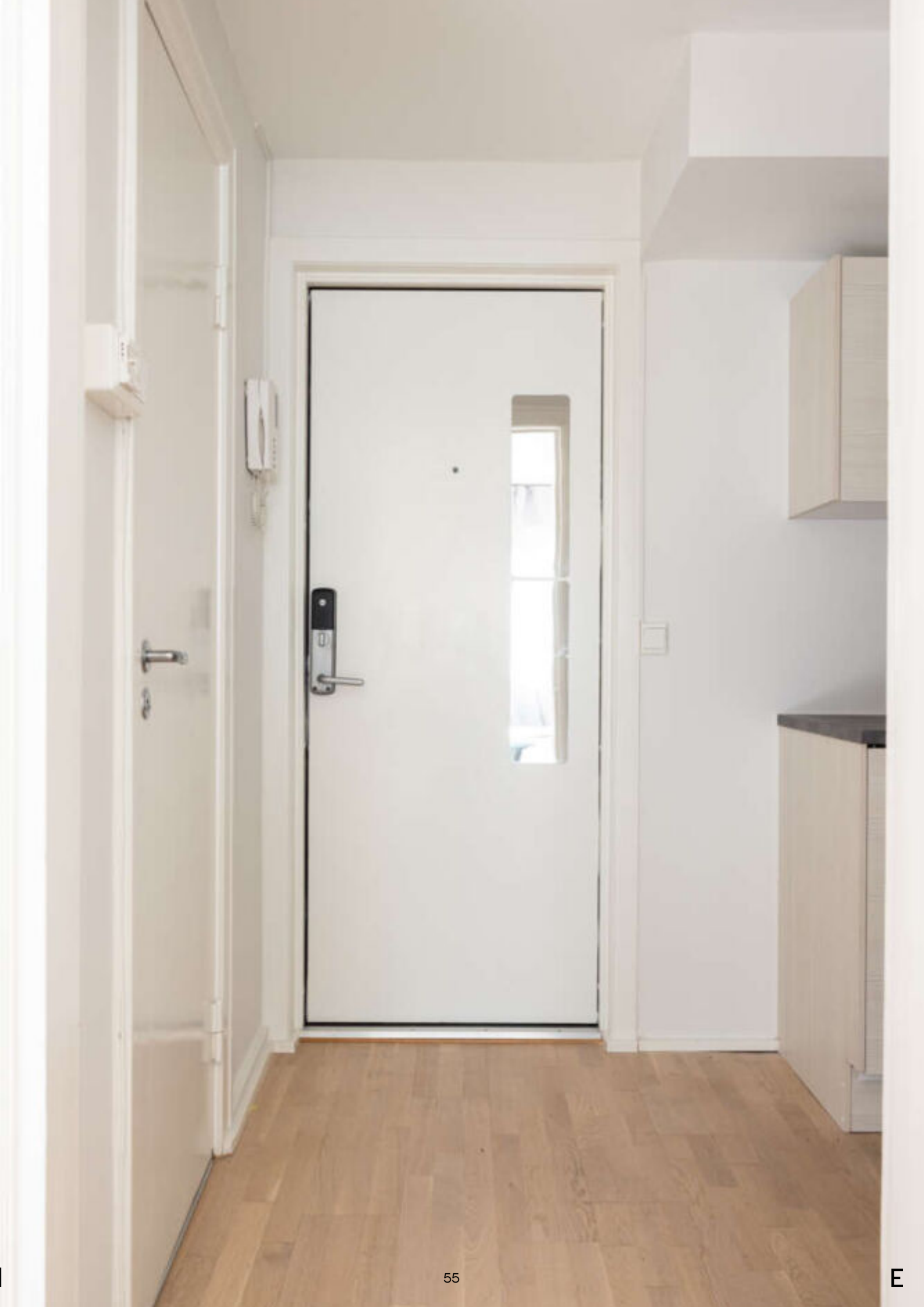
EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



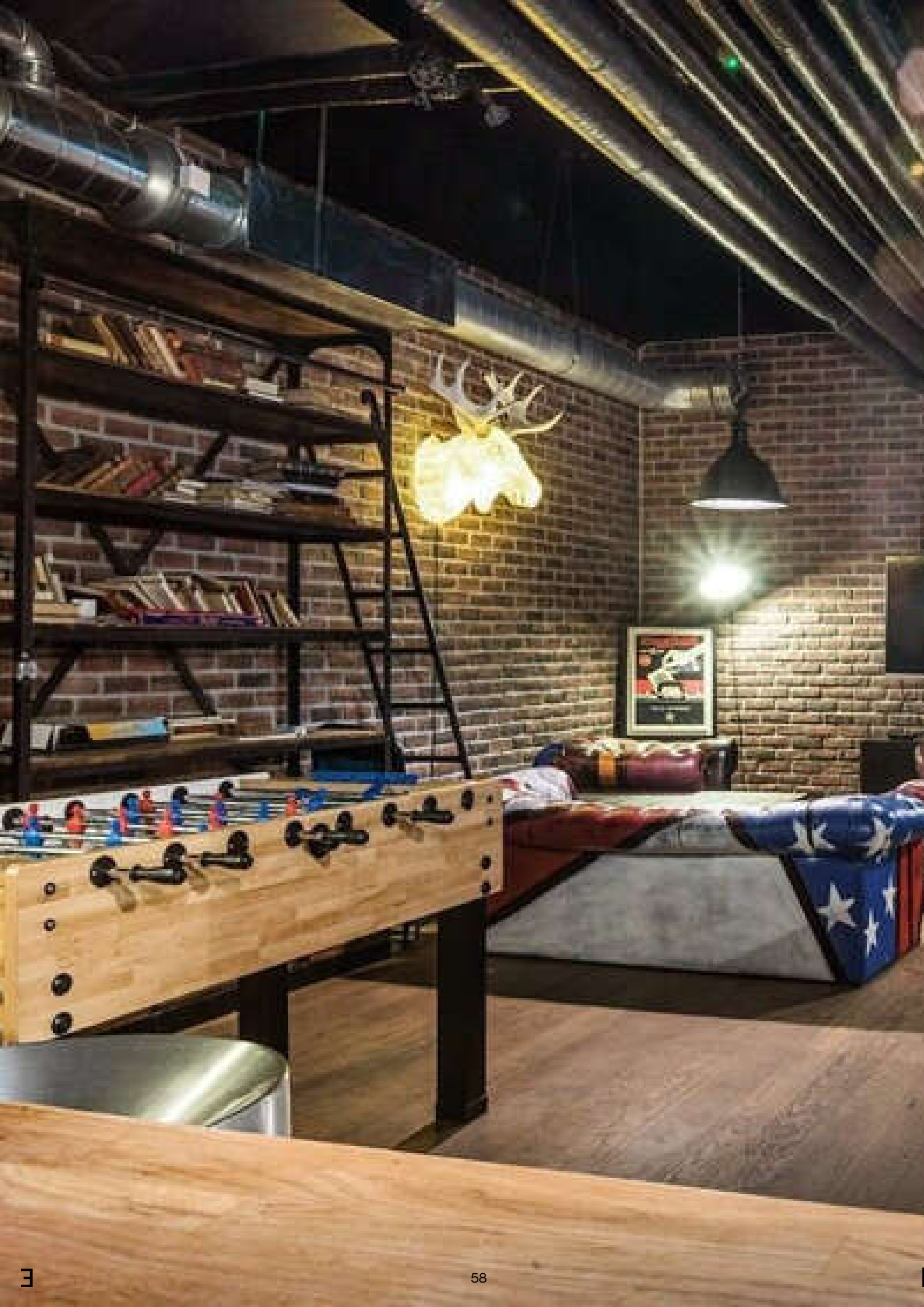






























INFORMASJON & DOKUMENTER





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

AE ARK KENNETH BJERKVIK
Rådmann Halmrasts vei 18
1337 SANDVIKA

Dato: 06.06.2019

Deres ref.: Kenneth A.
Bjerkvik

Vår ref.: 201518047-29
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll

Arkivkode: 531

Byggeplass:	CORT ADELERS GATE 12	Eiendom:	209/11/0/0
Tiltakshaver:	PARKVEIEN 64 AS, c/o Eiendomsspar AS	Adresse:	Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO
Søker:	AE ARK KENNETH BJERKVIK	Adresse:	Rådmann Halmrasts vei 18, 1337 SANDVIKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og ombygging i kjeller til dagligvareforretning, mottatt 23.05.2019.

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 201518047			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller	278 103A	25.11.2015	1/32
Fasade mot Cort Adellers gate		25.11.2015	1/35
Plan underetasje	E-3	12.08.2016	8/11
Situasjonsplan		23.12.2016	22/6
Plan 1. etasje		23.12.2016	22/7
Snitt B-B	27 8 110A	21.12.2016	22/8
Snitt C-C	27 8 111A	21.12.2016	22/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.



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

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.06.2019 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

PARKVEIEN 64 AS, c/o Eiendomsspar AS, Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO,
rr@eiendomsspar.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Peton Andresen AS Sivilarkitekter MNAL
Bærumsveien 210
1357 BEKKESTUA

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201304108-15 Saksbeh: Herman Hammer Dato: 31.10.2014
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 64	Eiendom:	209/11
Tiltakshaver:	Parkveien 64 AS	Adresse:	Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS Sivilarkitekter MNAL	Adresse:	Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - PARKVEIEN 64

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 31.10.2014.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Hele tiltaket

Gjenstående arbeider:

- Isolering av kanaler og innregulering av ventilasjon

Dette skal være utført innen 14.11.2014.

Ferdigstillelse:

Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.10.2014 av:

Herman Hammer - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Parkveien 64 AS, Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO, rr@eiendomsspar.no

Siv ing Frode Soløy AS
Sofies gate 60
0168 OSLO

Deres ref.:
Rune Soløy

Vår ref. (saksnr.):
202316241 - 4
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Belin Fatahi

Dato: 23.11.2023

Adresse: PARKVEIEN 64
Tiltakshaver: PARKVEIEN 64 NÆRING AS
Tiltakstype: Bod/garasje

Eiendom: 209/11/0/0
Søker: Siv ing Frode Soløy AS
Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak – Parkveien 64

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving og utveksling av en søyle, mottatt 06.11.2023.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid, som endringer i bærekonstruksjon, ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder riving og utveksling av en søyle i en garasjekjeller i bakgården i Parkveien 64.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde sentrumsranden og knutepunkter)* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-1949, vedtatt 26.09.1974, er helt eller delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.



Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltaket er etter vår vurdering tilstrekkelig ansvarsbelagt, og vi legger derfor til grunn at det tilfredsstillende gjeldende krav og regelverk.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

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

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202316241	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
965582290 EINAR OG KAARES MEKANISKE AS	UTF - Riving og utveksling av søyle, tkl.2
933877663 Siv ing Frode Soløy AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2 PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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

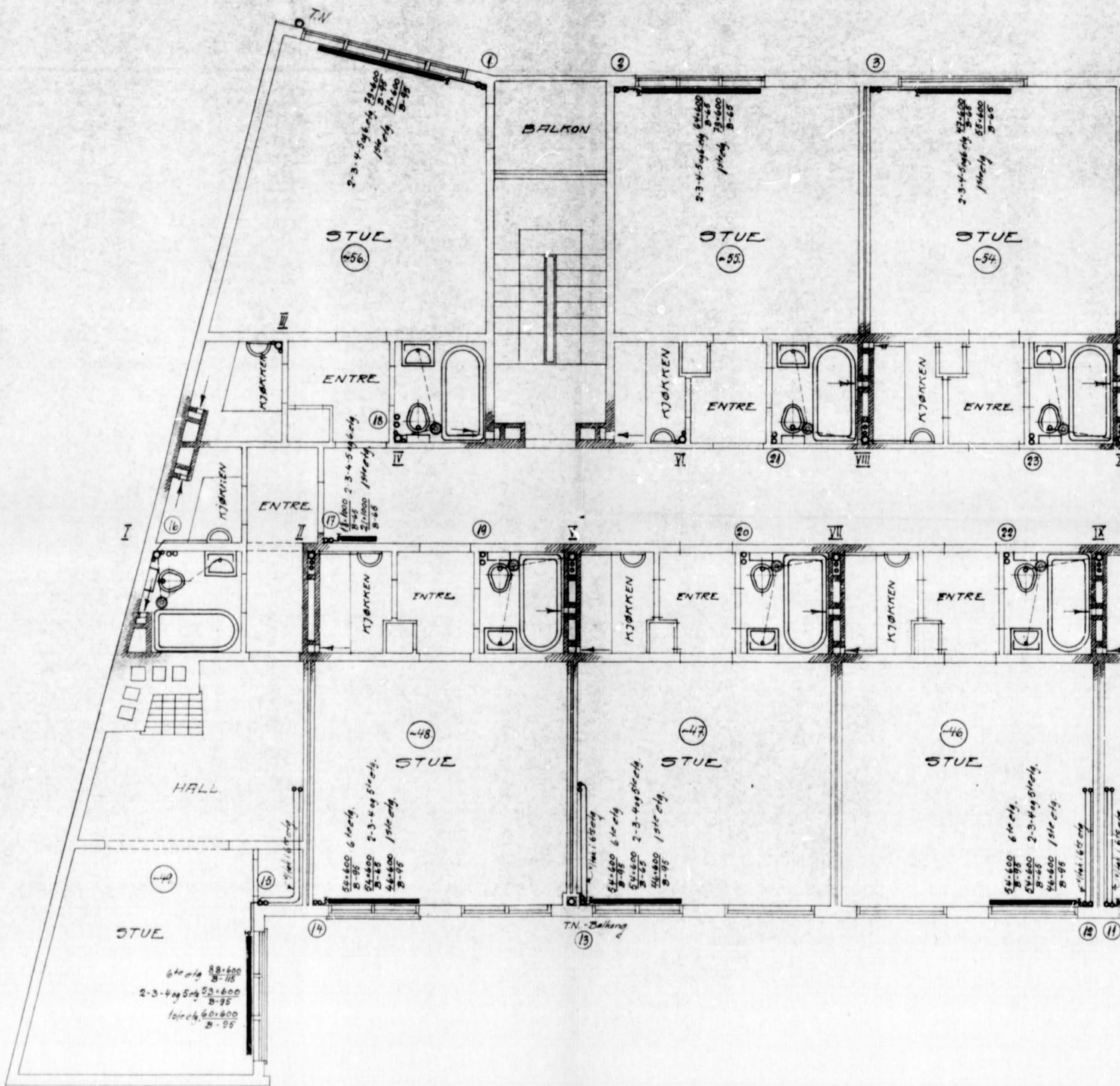
Kopi til:

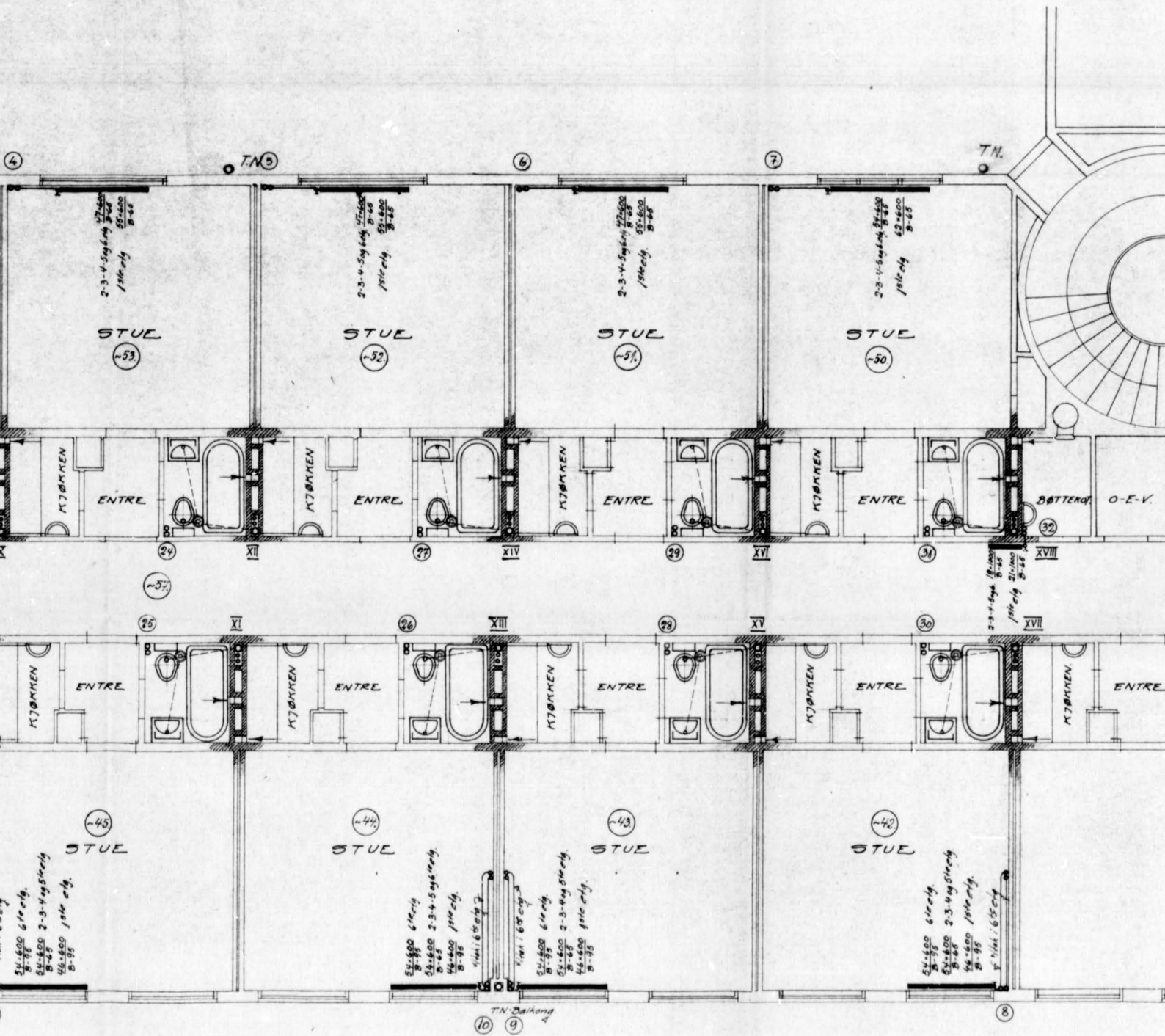
PARKVEIEN 64 NÆRING AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Ξ

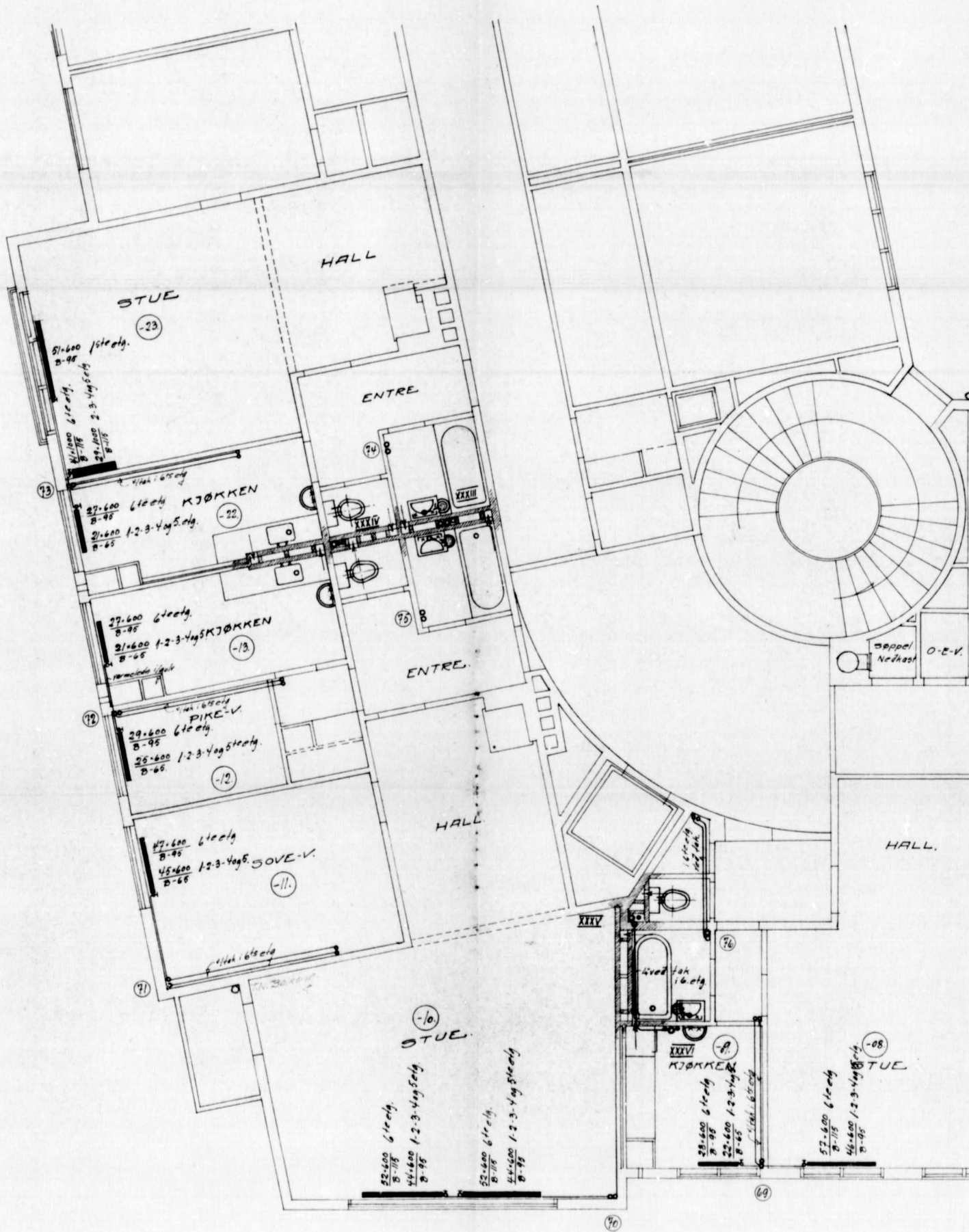
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





1-6. ETAGE - S. BL.



1-6 ETAGE - S. BL.

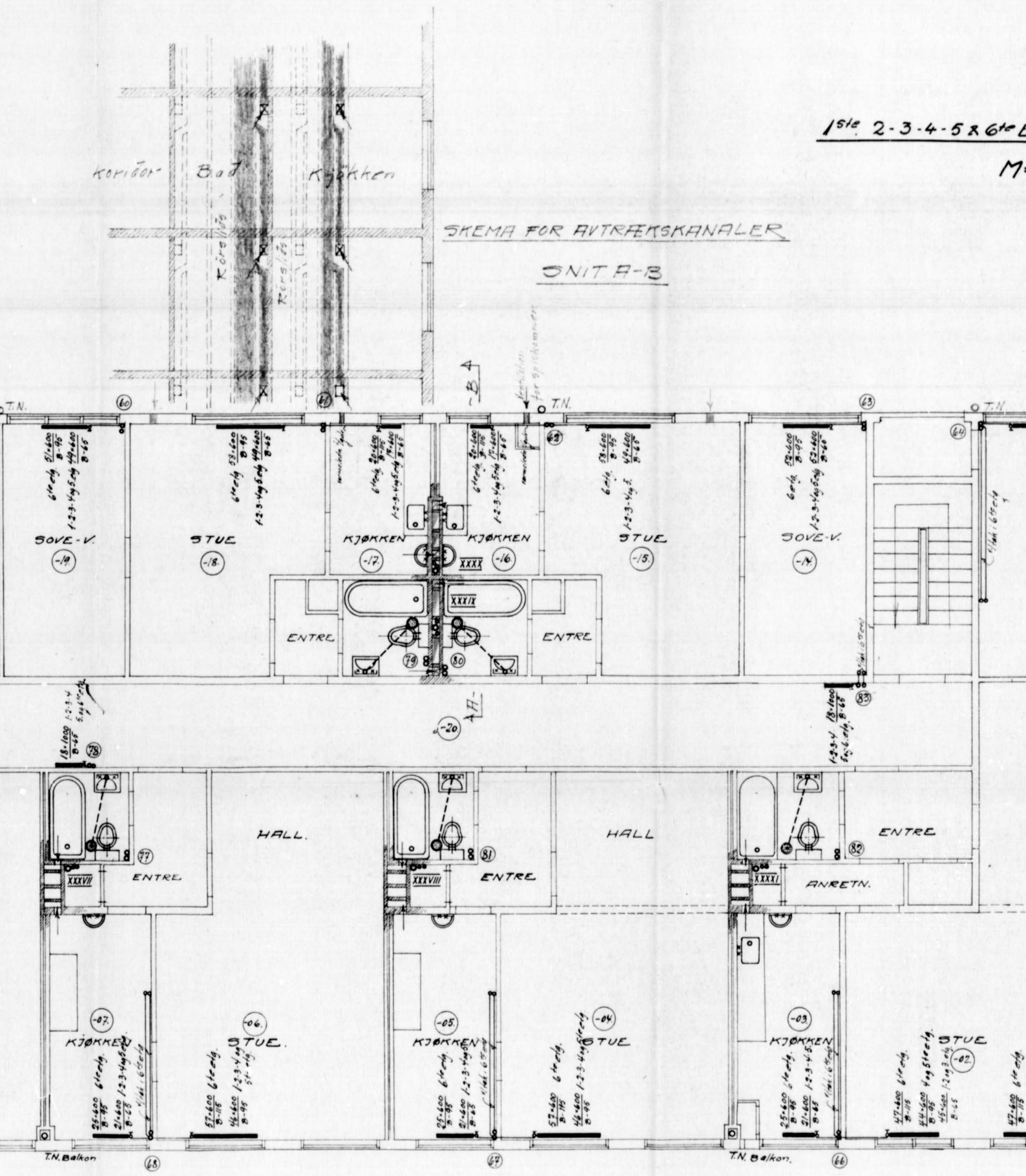
1ste 2-3-4-5 & 6te L

M

Korridor Bad Kjøkken

SKEMA FOR AVTREKSKANALER

SNIT A-B





Duplikat sendt Brandchefen

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningstus
på matr.-nr. 12. Gori Adeler gate
Innlevert 4. desember 1934 Attestert 23/12-34

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

Oslo den 5. desember 1934

A. Lilland

Oppm. chefen jr. nr. _____
Nr. 8 DEC. 1934

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med blå linjer på situasjonsplanen Bl. 9.

Oslo 17/12-34

Oppm. chefen jr. nr. 6 Adeler gate 12
mott. 19. DEC. 1934

Nielsen

Lilland

Linsp.

L.Nr. 12213/1936

596200

596300

596400



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.03.2024

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høyderferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 319430/ 86486822

Deres ref.: 62126/

Adresse: PARKVEIEN 64

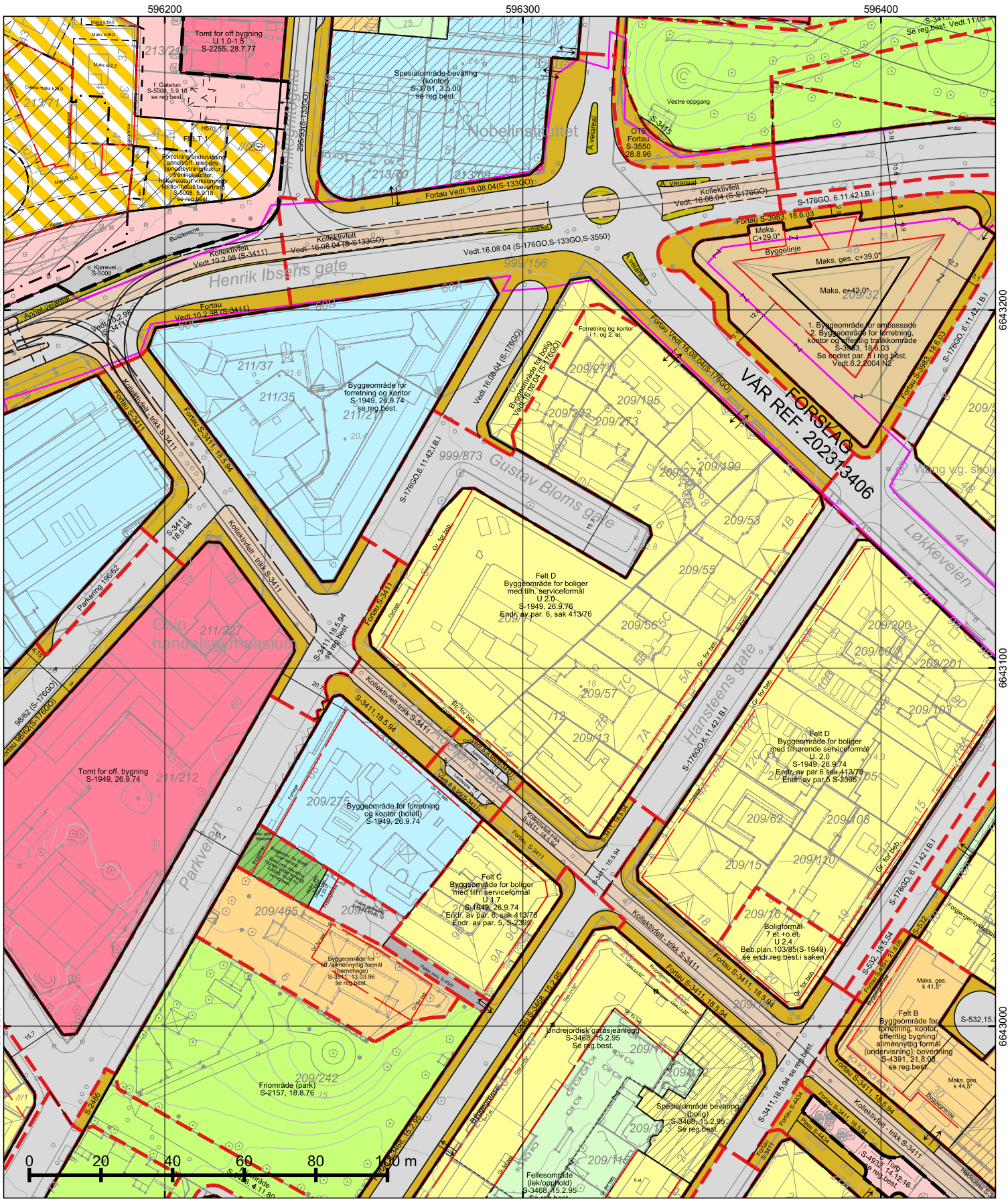
WM264_3000117_3002763

Kommentar:

Gnr/Bnr: 209/11


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

Se tegnforklaring på eget ark



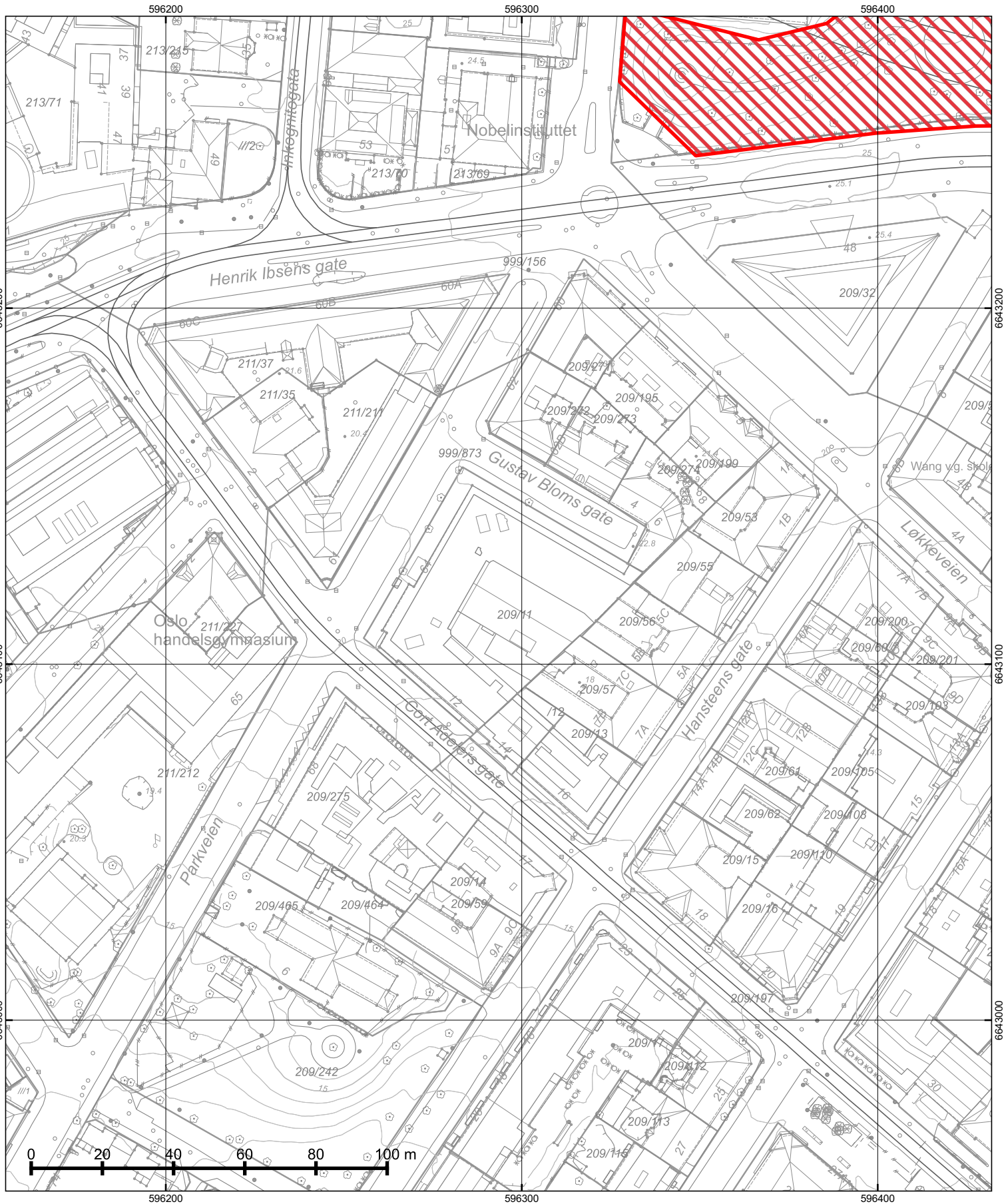
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 13.03.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakert er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 319430/ 86486822</p> <p>Adresse: PARKVEIEN 64</p>	<p>Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 209/11</p>		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	71 - Felles parkering		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	78 - Forhage		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		913 - Formålgrensning
	121 - Forretning og kontor		925 - Gesimslinje
	124 - Hotell og herberge		930 - Reguleringslinje
	141 - Forr./kontor/offentlig		934 - Regulert trikkespor
	147 - Kontor/offentlig		936 - Regulert fotgjengerovergang
	149 - Offentlig/allmenyttig		Formålgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Foreløpig plan
	169 - Ambassade m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (ny lov)
	311 - Annet veiareal		RpRegulertHøyde
	312 - Fortau		Grense for bebyggelse
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Byggegrense
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Underjordisk anlegg
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Bebyggelse som inngår i planen
	330 - Parkering/utfartsparkering		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	335 - Torg		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Oppheving av eiendomsgrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Inn-/utkjøring
	2011 - Kjøreveg		Avkjørsel
	2012 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	2013 - Torg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 13.03.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 319430/ 86486822

Adresse: PARKVEIEN 64

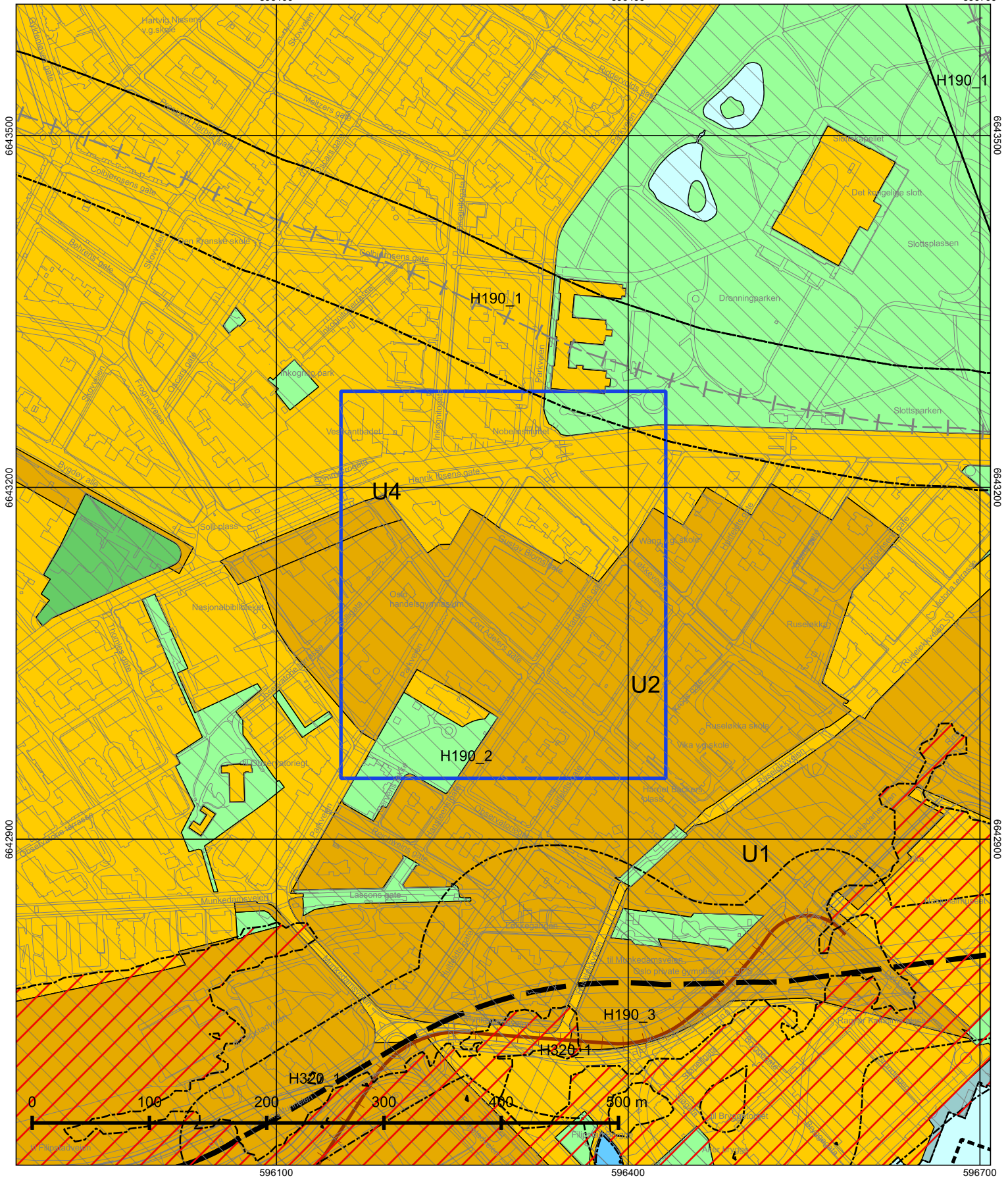
Gnr/Bnr: 209/11

Deres ref.: 62126/

WM264_3000117_3002763

Kommentar:

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



Oslo

Dato: 13.03.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 319430/86486822

Deres ref.: 62126/

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

HEGDEHAUGEN EIENDOMSMEGLING AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen v/Oda Heiberg Løvik
Hegdehaugsveien 24, 0352 OSLO
E-post: WM264_3002763@usermail.webmegler.no

7861618

7242/135

05.06.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.06.2024.

Boligselskap: 7242, Parkveien 64 Sameie
Organisasjonsnr: 999.574.009
Eier: Traaseth Bolig As
Leieobjekt: 135
Seksjonsnummer: 135
Adresse: Parkveien 64, 0254 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 635630.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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.
- Installasjon av varmpumpe og ny takteking er vedtatt ved årsmøtet 2022.
- Styret har vedtatt rørfornyning. Kostnad estimert til ca 17 000 000,-. Finansieres via lån. Se innkalling ekstraordinært årsmøte 2023.
- Lån utbetalt kr 4 mill april 2024. Ikke fordelt på andelseierne pr. 26.04.2024. Ta kontakt med RK Carina Helgesen ved spørsmål rundt dette.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.282,- pr. md.

Herav:

Energi bolig	405,-
Vann-/avløp bolig	184,-
Felleskostnader bo	1.419,-
Bredbånd bolig	274,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	66,-	2,-	1.593,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen tlf.22 85 08 42 ev. pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

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 de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7242

Parkveien 64 Sameie

Velkommen til årsmøte i Parkveien 64 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Parkveien 64 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-.

Sak 7

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Avtaleforholdene

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

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

Avtalens viktigste betingelser:

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

Kostnader

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Mello-Kildal
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Parkveien 64 Sameie

Sameiet består av 236 seksjoner.

Parkveien 64 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999574009, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

209 11

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

Parkveien 64 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Parkveien 64 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 12. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 06.03.2024

Styret i Parkveien 64 Sameie

Paal-christian Hansen/s/

Daniel Almankaas Guerreiro/s/

Marius Midttun/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	245
Regnskapskorrigeringer	22
SUM ANDRE INNTEKTER	267

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-529
SUM FINANSKOSTNADER	-529

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 7242 Selskapsnavn: Parkveien 64 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2023

Parkveien 64 Sameie

7. desember 2023

Velkommen til årsmøte i Parkveien 64 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Parkveien 64 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver Sondre K. Steigen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Finansiering av rørfornyning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Det blir derfor to alternativer som skal stemmes over.

Enten:

A) Finansiering ved låneopptak

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

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

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

Eksempler på fellesgjeld og økning av felleskostnader:

Liten bolig: 35 000 - 50 000 kr i fellesgjeld avhengig av leilighetsstørrelse.

Dette vil gi økte felleskostnader på ca. 240 - 350 kr i måneden.

Medium bolig: 60 000 - 80 000 kr i fellesgjeld avhengig av leilighetsstørrelse.

Dette vil gi økte felleskostnader på ca. 400 - 570 kr i måneden.

Stor bolig: 90 000 - 150 000 kr i fellesgjeld avhengig av leilighetsstørrelse.

Dette vil gi økte felleskostnader på ca. 680 - 1070 kr per mnd.

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

B) Finansiering ved innskudd fra seksjonseierne.

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

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

Eksempler på totalt innskudd:

Liten bolig: 35 000 - 50 000 kr avhengig av leilighetsstørrelse.

Medium bolig: 60 000 - 80 000 kr avhengig av leilighetsstørrelse.

Stor bolig: 90 000 - 150 000 kr avhengig av leilighetsstørrelse.

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 7.12.23

Selskapsnummer: 7242 Selskapsnavn: Parkveien 64 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**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.



Årsmøte 2023

Parkveien 64 Sameie

8. mars 2023

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:

8. mars 2023 kl. 17:00, Ingeniørenes Hus Møtesenter - Møtelokale: Birkeland/Eyde.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Finansiering av rørfornyng
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Parkveien 64 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder

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
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-.

Finansiering av rørfornyning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rørene i bygget er moden for rehabilitering. For å forhindre ev. lekkasjer i fremtiden, og at rørene blir i en så dårlig tilstand at rørfornyning ikke går, bør dette gjøres snarest. Rørfornyning er en fellesbetegnelse for innvendig rehabilitering av rør, og metoden fungerer på den måten at nye avløpsrør blir trukket på innsiden av de gamle. Dette arbeidet kan gjøres uten å pigge opp gulv eller rive vegger, og er derfor en mye billigere løsning enn å legge helt nye rør. Når innvendig rørfornyning er utført, er det rehabiliterte anlegget like godt som et nytt anlegg etter total rehabilitering. Dette slår også SINTEF fast i en rapport fra 2017.

Dette går under nødvendig vedlikehold og saken vil derfor omhandle hvordan finansieringen av prosjektet skal være. Styret har innhentet vedlagt tilbud som havner på ca. 9 070 000,- esk. mva.

Vi kan dekke kostnadene ved prosjektet gjennom låneopptak eller kapitalinnhenting fra beboerne.

a) Finansieres av låneopptak. Ved en lånesum på kroner ca. 11 350 000,- vil total kostnad over 20 år med rente på 5,5% være ca. 18 750 000,-.

b) Finansieres ved kapitalinnkreving. Innbetaling fra samtlige seksjonseiere på total kostnad av prosjektet.

Eksempel på ca. kostnad for de forskjellige leilighetsstørrelsene. Dette er kun et ca. estimat og kostnaden kan bli høyere og lavere enn forventet.

Stor: Ca. 100 000,-.

Medium: Ca. 60 000,-.

Liten: Ca. 30 000,-.

Styrets innstilling

Styret ønsker kapitalinnkreving. Rentenivået er høyt og styret ser ingen grunn til å ikke spare disse rentekostnadene.

Forslag til vedtak 1

Låneopptak

Forslag til vedtak 2

Kapitalinnkreving

Vedlegg

2. Tilbud rørfornyng Parkveien 64.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Almankaas Guerreiro
- Marius Midttun

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Paal-Christian Hansen	Otto Ruges Vei 58
Styremedlem	Daniel Almankaas Guerreiro	Parkveien 64
Styremedlem	Marius Midttun	Parkveien 64
Varamedlem	Tonje Merethe Embla	Parkveien 64
Varamedlem	Anders Hessevik	Parkveien 64

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 999574009, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

209 11

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

Parkveien 64 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

- Styret har gjennomført flere styremøter, der løpende henvendelser og faste saker er fulgt opp og behandlet.
-
- Ellers har styret hatt løpende møter på teams, tatt beslutninger via mail og på telefon. Gjennom året har styret fulgt opp løpende drift og vedlikehold i sameie, samt dialog og oppfølging av beboere.
- Gjennomført kapitalinnkreving og oppstart av prosjekt ny takteking og nye varmpumper.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 4 433 179,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 140 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkveien 64 Sameie.

Lån

Parkveien 64 Sameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Parkveien 64 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parkveien 64 Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også 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 rettviseende 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, 14. februar 2023

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 356 110	7 797 144	8 845 000	8 822 000
Andre inntekter	3	516	156 144	200 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		14 356 626	7 953 288	9 045 000	8 822 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-13 750	-10 920	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-290 165	-283 073	-288 000	-305 000
Konsulenthonorar	7	-53 685	-25 750	-25 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-3 410 283	-1 480 309	-1 115 000	-1 140 000
Forsikringer		-576 840	-530 436	-545 000	-620 000
Kommunale avgifter	9	-1 149 369	-1 155 537	-1 181 000	-1 365 000
Energi/fyring	10	-2 945 976	-2 828 827	-3 050 000	-2 380 860
TV-anlegg/bredbånd		-780 530	-739 215	-750 000	-800 000
Andre driftskostnader	11	-1 708 942	-1 657 890	-1 622 000	-1 666 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 043 640	-8 826 056	-8 699 100	-8 440 960
DRIFTSRESULTAT		3 312 986	-872 768	345 900	381 040
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 088	1 289	0	0
Finanskostnader	13	-73	-356	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 015	934	0	0
ÅRSRESULTAT		3 321 001	-871 834	345 900	381 040
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-871 834		
Til opptjent egenkapital				3 321 001	0

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		269 254	4 723
Kundefordringer		31 740	0
Forskuddsbetalte kostnader		258 988	376 096
Andre kortsiktige fordringer	14	70	0
Driftskonto OBOS-banken		6 073 846	1 336 249
Driftskonto OBOS-banken II		326 786	325 755
SUM OMLØPSMIDLER		6 960 684	2 042 823
<hr/>			
SUM EIENDELER		6 960 684	2 042 823
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	4 433 179	1 112 178
SUM EGENKAPITAL		4 433 179	1 112 178
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 180	33 341
Leverandørgjeld		2 483 325	325 619
Annen kortsiktig gjeld		0	571 685
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 527 505	930 645
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 960 684	2 042 823
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2023

Styret i Parkveien 64 Sameie

Paal-christian Hansen/s/

Daniel Almankaas Guerreiro/s/

Marius Midttun/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kapitalinnkalling	5 623 425
Felleskostnader bo	3 946 268
Energi bolig	2 003 401
Bredbånd bolig	743 964
Felleskostnader næ	637 632
Vann-/avløp bolig	568 078
Energi næring	542 179
Komm. avg. næ	160 933
Garasje	130 230
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 356 110

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	516
SUM ANDRE INNTEKTER	516

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 685
SUM KONSULENTHONORAR	-53 685

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Storbråten AS	-2 000 000
AF Energi AS	-666 029
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 666 029
Drift/vedlikehold bygninger	-143 111
Drift/vedlikehold VVS	-92 158
Drift/vedlikehold elektro	-103 056
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 465
Drift/vedlikehold heisanlegg	-165 725
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 950
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 956
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-82 832
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 410 283

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-675 488
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-473 454
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 149 369

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-663 278
Fjernvarme	-2 282 697
SUM ENERGI / FYRING	-2 945 976

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-12 875
Container	-36 600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 387
Driftsmateriell	-10 985
Lyspærer og sikringer	-8 163
Vaktmestertjenester	-834 650
Vakthold	-199 263
Renhold ved firmaer	-578 474
Andre fremmede tjenester	-3 117
Trykksaker	-404
Porto	-4 680
Bank- og kortgebyr	-4 343
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 708 942

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 098
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 990
SUM FINANSINTEKTER	8 088

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-73
SUM FINANSKOSTNADER	-73

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Purregebyr innbet.service	70
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	70

NOTE: 15**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2022	2021
Andel bolig	2 839 180	396 433
Andel næring	1 612 378	708 239
Andel garasje	-18 379	7 506
SUM EGENKAPITAL	4 433 179	1 112 178

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 635630. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Tilbud rørfornying

Parkveien 64



Vedlegg:

1. Tilbud med mengder, grunnlag og skisser.
2. Metodebeskrivelse
3. Standard tilbuds og kontrakts vedlegg (5 sider)
4. SINTEF Teknisk Godkjenning for innvendig rørfornying (3 sider).

Ved inngåelse av kontrakt benyttes Norsk Standard. Ved kontrakt vil det følge et prosjektgrunnlag som er grunnlaget for tilbudspris/kontrakt.

Anton Wallin
Eiendomsspar AS

Råde 27.02.2023

Tilbud med prisestimat for Parkveien 64, bestående av 241 seksjoner

I tabell under følger estimerte mengder.

Parkveien 64, Oslo	Total beløp ekskl. mva.			9 069 462
INNSENDIG RØRFORNYING	Betegnelse	Enh. pris	Antall	
Rigg, Kartlegging, materiellkjøp	RS	86 000	1,0	86 000
Info, KS, Varsel, adm.	pr. seksjon	3 870	241,0	932 670
Dokumentasjon, Ferdigfilm	pr. seksjon	1 290	241,0	310 890
Rens/Innmåling	pr. seksjon	7 740	241,0	1 865 340
Vertikale stammer	pr. seksjon	6 450	241,0	1 554 450
Taknedløp fra kjellertak til tak (ekskl. sluk)	pr meter	2 200	-	-
Grenrør (Kjøk,WC,sluk) inntil 1 meter	pr. seksjon	13 760	241,0	3 316 160
RØRFORNYING BUNNLEDNINGER				
Rigg, info, adm, dokumentasjon	RS	38 700	1,0	38 700
Rens/innmåling/ferdigfilm	pr. meter	580	368,0	213 440
Rigg pr. rørestrekk og gren	pr. strekk/gren	3 440	85,0	292 400
Rørfornyng 100-125mm	pr. meter	860	207,0	178 020
Rørfornyng 150mm	pr. meter	1 204	96,0	115 584
Rørfornyng 200-300mm	pr. meter	1 720	65,0	111 800
Gjenåpne gren	pr. stk.	688	75,0	51 600
Gjenåpne gren 200-300mm	pr. stk.	2 408	1,0	2 408
Grenforsegling i bunnledning	pr. stk.	6 300	-	-
Tilvalg/Tillegg				
Rehabilitering av SINTEF TG sluk kopp	Tilbud			-
Overpumping eller Bypass	Tilbud			-
Uttreksledning (ikke under bygg/bunnledninger) krever ofte annet produkt/utstyr, prises separat Materiell og underentreprise kostnad tillegges inngående faktura + 15 % Timepris for tillegg og endringsarbeider er kr. 970 Det er oppgitt maks antall leilighetsgren pr. leilighetsseksjon i skisse/prisgrunnlag Leilighetsgren til kjøkken, WC og sluk over 1 meter koster kr. 1850,- pr. påbegynte meter Rør som ikke lar seg utbedre vil utgå fra mengdene og komme til fratrukk i prisen. Alle prisene er eksklusive mva				

Rør som ikke lar seg utbedre/rørfornyng, kommer til fradrag i mengder og pris.

Sarpsborgveien 115
N-1640 Råde
Tlf.: +47 69 28 17 00
post@olimb.no
www.olimb.no
www.rorfornying.no
997 447 018 MVA



Begge parter behandler tilbud/anbudsprosessen konfidensielt der det kun gis innsikt til dem som trenger.

Olimb Rørfornying AS har 45 års erfaring og var medeier i verdens første fabrikk for produksjon av rørforningsprodukter. Olimb er fremdeles både produsert og rettighetshaver av sertifiserte og SINTEF Teknisk Godkjente løsninger for rørfornying i bygninger.

Olimb Rørfornying AS er en del av Per Aarsleff AS konsern, Europas største produsent og installatør innen rørfornying.

Olimb Rørfornying AS rørfornymer mer enn 10.000 rørstrekk i året og er en anerkjent aktør innen offshore, industri, offentlig og private markedet.

Rør som ikke lar seg utbedre vil utgå fra mengdene og komme til fratrekk i prisen.

Rehabilitering av sluk med alternative metoder kan tilbys.

På tillegg og endringsarbeider er timeprisen pr, medarbeider kr. 970,- inklusive allerede etablert utstyr for det allerede avtalt oppdraget. For tilleggsutstyr og materiell kommer dette i tillegg med 15 % påslag.

I den grad overpumping er mulig å gjennomføre, kan dette tilbys med eget tilbud.

Rørfornying utføres i henhold til Norsk Standard kontrakt 8407. Grunnlaget for dette pristilbudet følges av eget Grunnlag/skisser. Kontrakten skal avregnes etter faktiske mengder.

Tilbudet er basert på optimal fremdrift.

Vennlig hilsen
Olimb Rørfornying AS



Frode Berntzen
Salgssjef Prosjekt-BYGG
Tel: +47 971 86 792
Epost: fb@olimb.no

Hjemmeside: www.olimb.no

Sarpsborgveien 115
N-1640 Råde
Tlf.: +47 69 28 17 00
post@olimb.no
www.olimb.no
www.rorfornying.no
997 447 018 MVA



Grunnlag/skisser for tilbud om rørfornying av Parkveien 64

Parkveien 64 gjelder en bygård reist på Frogner i 1935. Gården består av Nordre, Vestre og Søndre blokk som alle inngår i samme oppgang. Totalt 236 boliger i samme oppgang er fordelt på 8 plan. Med maksimalt 34 per etasje. Blokkene har ikke loft. Det er lagt til grunn at gården har åpen kjeller med rør tilgjengelig uten håndverksmessig inngripen.

Næringseiendommene er inkludert uten detaljert grunnlag. Det er lagt til grunn 4 påkoblinger i hver av 4 lokaler med gjennomsnittlig lengde á 3 meter.

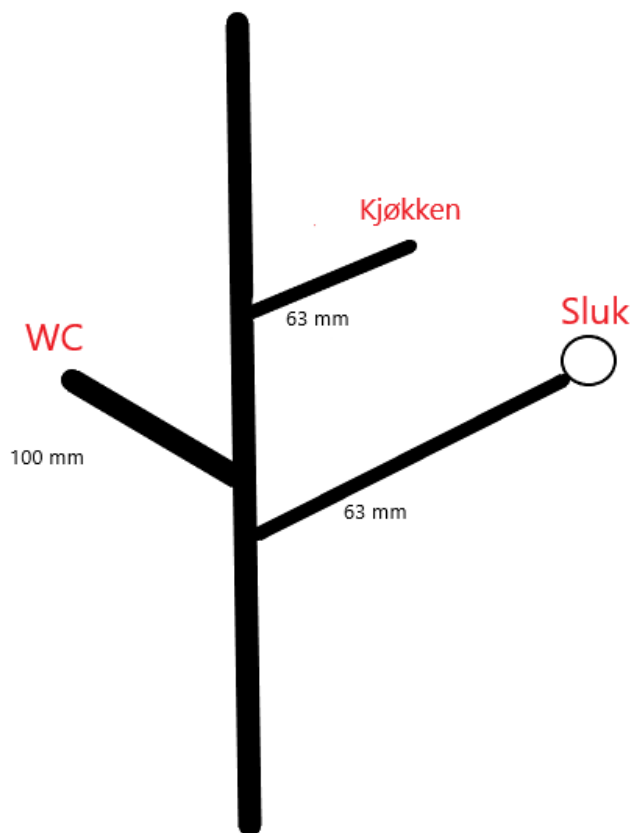
Avløpene er av støpejern fra byggeår.

Dette grunnlaget er basert på enkel befaring av fellesområdene og bunnledningstegninger fra Oslo VAV. Annen dokumentasjon foreligger ikke.

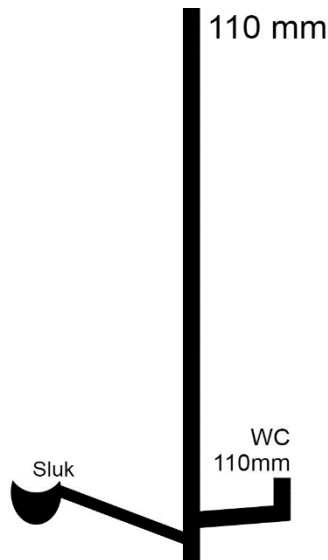
Skulle dere finne feil så ta kontakt for korrigerings.

Illustrasjon:

Stammer 125/150 mm



Det er lagt til grunn 34 slike stammer i 7 etasjer.



10 boliger har ekstra bad med pågrender fra WC og sluk.

7 boliger i underetasjen er kalkulert sammen med bunnledningene

Lagt til Grunn:

- Se Standard tilbuds og kontraktsvedlegg som følger tilbudet
- Taknedløp og overvann over kjellergulv er ikke del av tilbudet.
- Det kan bli nødvendig å etablere tilkomst på stammer i tredje eller fjerde etasje i for å rehabilitere stammene. Dette arbeidet er ikke inkludert i tilbudet da omfang er ukjent.
- Bunnledninger ligger dypt og kan kreve omfattende tilkomspunkter, dette er ikke inkludert i tilbudet da omfang er ukjent.
- Tilbudet er å betrakte som et budsjett, det er veldig lite grunnlag på et omfattende prosjekt så en grundig kartlegging og innmåling må foretas før oppstart.

Leilighetsfordeling pr. etasje slik vi har kunnet sjekke:

- 27 stk. H0701-H0727
- 34 stk. H0601-H0634
- 34 stk. H0501-H0534
- 34 stk. H0401-H0434
- 34 stk. H0301-H0334
- 34 stk. H0201-H0234
- 30 stk. H0101-H0130
- 7 stk. U0101-U0107

Næringslokaler pr etasje

- 3 stk. H01
- 1 stk. U01



Versjon 09.01.2023

1 av 5

Standard tilbuds/avtale vedlegg for Olimb Rørfornying AS

Tilbudet omfatter rørfornying og inneholder ikke andre håndverkertjenester som rørlegger, tømmer, pigging, graving, takarbeider, maler, elektriker o.l. med mindre dette er spesifisert.

Olimb Rørfornying AS/entreprenøren (heretter kalt Olimb) kan bestille slike arbeider fra andre håndverkere når dette er nødvendig for å unngå stopp i kontraktsarbeidene.

Standard påslag på underentreprenearbeid er 15 %.

Selv om enkelte av Olimb sine arbeider er beboers ansvar, vil Olimb forholde seg til byggherre som kontraktspart også på disse arbeidene. Det gjelder også når beboere/3 part sine handlinger ødelegger eller forhindrer Olimb sine arbeider.

Om det ikke avholdes egen overtagelsesforretning og anlegget er tatt i bruk, er anlegget å betegne som overtatt senest 1-en måned etter at kunde har mottatt FDV og/eller ferdigfilm.

Tilbudet baserer seg på at Olimb legger en best mulig fremdriftsplan som baserer seg på at den delen av anlegget hvor det pågår arbeider holdes stengt (ikke i bruk) til arbeidene er ferdig der. De deler av anlegget som er ferdig rehabilitert åpnes for bruk, om dette ikke forhindrer andre installasjoner.

I mange tilfeller kan Olimb tilby som tillegg bruk av anlegget hvor installasjonene ikke er fullført. Dette kan være i 3 helgedager eller 9-10 dager i friperioder om Olimb har valgt skiftarbeid. Vi gjør oppmerksom på at byggherre da må ta ansvar for kloakkstopp, lekkasje og følgekonsekvenser, siden anlegget er ikke ferdig.

Arbeidstiden er innenfor tidsrommet mellom 06:00 til 21:00 alle hverdager (Man - Lør).

Olimb arbeider ofte enten 4 dagers uke eller såkalt 12/9. 12/9 er en skiftordning hvor Olimb jobber i 3 ukers syklus. Alle dager første uken (også søndag), til fredag andre uken og fri den tredje uken. Ved uforutsette situasjoner/hendelser kan arbeidene måtte pågå lengre.

Rørfornying utføres i henhold til Norsk Standard kontrakt 8407. Grunnlaget for dette pristilbudet følges av eget Grunnlag/skisser utarbeidet av Olimb. Kontrakten skal avregnes etter faktiske mengder. Endelige mengder, tilkomstarbeider, tillegg, endringer, etc. blir ikke avdekket i forbindelse med oppstart eller tidlig i prosjektet. Mengder og avvik/endringer avdekkes løpende i forbindelse med rensing.

Byggherre vil på forespørsel legge frem økonomi/finansiering for inngåelse av avtale.

Indeksregulering gjeldende fra tilbud/anbudsdato sendes sammen med sluttfaktura. (SSB byggeindeks for rørarbeider i bygg). Korrespondanse i avtalen gjennomføres via epost.

Olimb er forpliktet å orientere på egen epost, om totale entreprenearbeider avviker med mer enn 15 % fra tilbud/kontrakt/estimat. Partene er enige om at det er tilstrekkelig bindende avtale at byggherre bekrefter dette på epost.

Byggherre er forpliktet til å orientere om alle meldepliktige forhold som kan medføre behov for ekstra tiltak eller ekstra entreprenearbeider.



Tilstand på anlegget:

Det er viktig å minne om at gamle rør rehabiliteres på grunn av dårlig tilstand. Før entreprenøren kan utføre rørfornyning må rørene renses. Dette innebærer at vi må fjerne fett, korrosjon o.l. I noen tilfeller kan det være nødvendig med uforutsett tilleggsarbeid fordi det er betong og annen forsteinet masse i rørene. Olimb har erfaring med slike arbeider i gamle rør, men kan ikke ta ansvar for mulige lekkasje/skader/følgeskader i forbindelse med dette.

Rør som ikke er forskriftsmessig installert, har andre mangler/feil eller av annen grunn ikke kan utbedres ved rørfornyning vil komme til fratrukk i mengde/pris.

Det kan i noen tilfeller av ulike årsaker måtte gjøres installasjoner som fraviker SINTEF TG, i disse tilfellene gir Olimb samme garanti på arbeidene.

Arbeider/Utbedringer utført i anlegget før rørfornyning starter

Olimb gjør oppmerksom på at rørfornyningen i noen tilfeller må avsluttes «motstrøms» før endepunktet i et rør. Når dette er overlapp strømpeføring mot strømpeføring er dette dekket av SINTEF TG. «Motstrøms» overgang mellom strømpe og f.eks. delvis utbedret rørstrekk/sluk gir en kant som ikke er forskriftsmessig, selv om det normalt fungerer tilfredsstillende. Olimb kan ikke ta ansvar for dette.

I noen tilfeller avdekker Olimb ombygging, modernisering eller ikke forskriftsmessig utførelse som begrenser rørfornyningen. Eksempel på dette kan være innstukne rør, delvis utbedret rør, endring av diameter, endring av rørtrase, installasjon av vegghengt WC o.s.v. Dette kan begrense rørfornyningen, begrense nødvendig tilkomst for rørfornyning og/eller medføre ekstra arbeider/tillegg. Rørfornyning i forbindelse med ombygget anlegg medfører ofte flere installasjoner og krevende installasjoner som medfører mer ekstra arbeider enn den reduksjonen i antall meter.

Sluk

Sluket består av en slukkopp med vannlås og en rørdel som går ut av slukkoppen. Rehabilitering av sluk er normalt ikke en del av rørfornyningen. Slukgren rehabiliteres frem til rørdelen på sluket. De fleste problemer med lekkasje fra sluk er knyttet til overgangen mellom sluk og gulv, bytte sluk er derfor normalt en del av arbeidet som utføres når man rehabiliterer våtromsgulv (bad).

Det kan tilbys egen løsning for rehabilitering av sluk med overgang til slukgren. Denne løsningen har samme garanti som resten av rørfornyningen. Denne må tilpasses det enkelte sluk og våtrom. Det finnes i tillegg en våtroms godkjent løsning for påbygging av sluk, ved senere oppussing av våtrom/gulv.

Sluk vil uansett alltid være berørt entreprisarbeidene, både om sluk rehabiliteres eller ikke da det kreves tilgang fra sluket. Sluk med dårlig tilstand (gamle) kan fungere uten lekkasje, men likevel være så dårlige at de ikke tåler normalt arbeid. Følgeskader av dette kan ikke entreprenøren holdes ansvarlig for.



Grunnlag/informasjon for prosjektarbeidene

I avtalen er grunnlaget for pristilbudet beskrevet (med enkel skisse/illustrasjon). Selv ved utført filming, kontroll/innmåling, tegningsgrunnlag og befaring får vi ikke tilstrekkelig oversikt over alle avgjørende forhold i anlegget. Grunnlaget er derfor vårt beste estimat.

Metodene for rørfornyning omfatter ikke rør under 50mm. Rør fra servant/vask på bad og/eller WC rom, er normalt på 30mm og går normalt ned i gulv og blir anboret i sluk kopp. Denne løsning er lagt til grunn om ikke annet er spesifisert i kontrakt.

Grenpåkobling fra vertikal stamme eller gren i leilighet krever at vertikal stamme eller gren som grenpåkobling settes fra, er minimum 63mm i innvendig diameter.

Bunnledningene omfatter rørfornyning frem til siste kum innvendig eller frem til kum utvendig når denne ligger rett utenfor bygget (inntil 4 meter).

Det er lagt til grunn tilstrekkelig tilkomst til alle vertikale stammer i hele rørets utvendige diameter fra kjeller, uten inngripen. Det er lagt til grunn vertikal stamme uten retningsendringer. I motsatt fall skal retningsendring fremkomme i grunnlaget.

Synlige vertikale stammer i kjeller anbefales å byttes tradisjonelt med innsetting av stakeluke. Dette er ikke medtatt i tilbudet.

Offentlig anmeldelse er normalt ikke aktuelt ved rørfornyning og ikke med i Olimbs arbeider. WC brakke, dusjbrakke o.l. for beboere er ikke medtatt i tilbud/kontraktsarbeiderne.

Unntaksvis er det behov for sikring av egne (eller UE) arbeidere (f.eks. fallsikring på tak). Dette er ikke medtatt og kan komme som tillegg om det er påkrevd/nødvendig.

Alle stoppekraner, WC kraner, vannlåser, slanger, kum, stakeluker, sprutkappe, WC, festeanordninger, pakninger blir ikke kontrollert. Det er krav om at disse har en tilstand som gjør at de lar seg re/demontere uten å bli ødelagt. Det som er defekt/dårlig tilstand må byttes mens arbeidene pågår og kommer som tillegg til rørfornyningen. Unntak der dette kan være medtatt i tilbudet.

I noen tilfeller kan jording av avløpsanlegget bli påvirket i forbindelse med rørfornyningen. Dette er elektriske arbeider som ikke er medtatt i tilbud/kontraktsarbeiderne

Stammer over kjellergulv bør ha stakeluke. Dette er et service/tilkomstpunkt ved driftsproblemer. Ved rørfornyning må stakeluken byttes for å få et forskriftsmessig anlegg. Dette er ikke medtatt i rørfornyingsarbeidene.

Ved installasjon av bunnledninger vil det i overgangen mellom 2 rør bli en glippe på noen centimeter som ikke blir rehabilitert. Dette er erfaringsmessig uproblematisk. For å fjerne denne glippen kan det tilleggs bestilles grenforsegling.

Det legges til grunn at rør ligger synlig tilgjengelig i hele rørets utvendige diameter for påkobling i stakepunkt/stakekum, og at det er tilstrekkelig arbeidsplass rundt. Det legges til grunn at dybde på stakekum er tilnærmet lik diameter på kum for tilkomst og arbeid.

Rørfornyning eller andre løsninger av den delen av stamme som betegnes som lufting, kan kreve inngripen og tilleggsarbeider som ikke er medtatt. Dette kan være inngripen, forsegling av overgang mellom foring og gammelt rør, ekstra arbeider med takhatt o.l. Byggherre bør i noen tilfeller også vurdere ekstra installasjon av service/stakepunkt der det er loft.

Det er lagt til grunn at byggherre har installert (eller etter arbeidene skal installere) takhatt på lufting.



Hendelser underveis i prosjektarbeidene

Bruk av anlegget når arbeidene pågår og/eller det er varslet stengt for bruk, vil føre til at installasjoner blir ødelagt. Dette får økonomiske og fremdriftsmessige konsekvenser for byggherre.

Det kan også få store konsekvenser om beboere setter kraner i åpen stilling for å se når Olibm setter på vannet. Dette må unngås da byggherre blir ansvarlig for mulig stor lekkasje.

Store deler av bygget blir benyttet til produksjon. Olibm er ikke ansvarlig for konsekvenser (f.eks. personskader) av ferdsel fra beboere eller andre i område der hvor produksjon pågår. Olibm er ansvarlig for nødvendig varsling. Byggherre har styring på hvem som kommer og går i anlegget og generell informasjon/varsling om at anleggsarbeider pågår.

Byggherre må orientere beboere om at det blir brukt kjemikalier i forbindelse med utførelse av arbeidene. Dette er i så små konsentrasjoner for den enkelte beboer at det ikke er helsefarlig. Om noen er allergisk for noen kjemikalier bes disse å sende over informasjon/dokumentasjon slik at Olibm kan vurdere dette.

I de tilfeller hvor annen entreprenør kobler sammen rørfornyingsprodukter med tradisjonelle rørbytte er det viktig at utførelsen er teknisk avklart skriftlig med Olibm. Det må tas bilder før tilbake stilling og det må sendes Olibm en beskrivelse av produkt/gjennomføring (FDV) senest innen Olibm sine operative arbeider er ferdig og hele avløpsanlegget i bygget er tatt i bruk.

Det blir støy og støv/skitt i forbindelse med arbeidene. Olibm rydder selvsagt opp etter seg. Men det som er å betegne som støv/skitt som enkelt fjernes ved helt normal rengjøring kan ikke Olibm holdes ansvarlig for. Avfallshåndtering faktureres etter lokale takster på avfalls plass og/eller leie av container med tømming

Ved force majeure, streik, sykdom på sentrale personer, offentlige begrensinger ved pandemi og/eller spesielt stort sykefravær, kan dette få økonomiske konsekvenser for byggherre, og vil dette påvirke fremdriften uten at Olibm kan holdes ansvarlig.

Dataangrep (hacking) kan påvirke dokumentasjon og leveranse uten at Olibm Rørfornying AS kan holdes ansvarlig/skadelidende for manglende dokumentasjon/arkiv.

Byggherre sikrer/forsikrer seg (er ansvarlig) for uvedkommende sin tilgang/handlinger, tyveri e.l. som er ødeleggende for produksjonen i anlegget.

Tilkomst for utførelse av arbeidene

Byggherre er ansvarlig for å samle inn nøkler med fullmakt fra beboer for nødvendig tilkomst. Byggherre har utført innsamling/nødvendig tilkomst når alle nøkler er samlet inn, innenfor frister satt av Olibm. Det anbefales at byggherre informerer om at beboer kan bli holdt ansvarlig for byggherres mulige økonomiske konsekvens ved manglende tilkomst.

Byggherre stiller til rådighet:

Parkeringsplass for 2 biler. Godkjent oppstillingsplass for brakke (med mulig overnatting) med tilkobling av strøm og vann/avløp. Strøm i leilighet (16A stikk) og bygg med 32A 3-fas stikk i rimelig nærhet til arbeidssted. A2 låsbart rom som er forsikret av byggherre/kunde, for oppbevaring. Pauserom med tilgang til vask og WC. Beboerliste med leilighetsnummer, telefonnummer, epost og nøkkel/tilkomst.



Byggherre er ansvarlig for å gi Olimb nødvendig tilkomst, samt rydding av bad, kjøkkenskap, boder/kjeller. Om Olimb må utføre dette for å påbegynne arbeidene, vil dette medføre lengre produksjonstid og ekstra belastning og kostnader for byggherre.

Det er lagt til grunn tilkomst til stamme med utstyr for arbeider på loft og tak.

Byggherre sørger for alternativt opphold (hotell e.l.) for beboere med allergier, sykdom eller av annen grunn ikke kan oppholde seg i områder Olimb må ha nødvendig tilkomst for utførelse av arbeidene. Dette kan gjelde både for å beskytte beboer, men også for å beskytte Olimb (+ UE) sine medarbeidere

Det kan tilkomme uforutsett nødvendig inngripen kjellergulv og/eller bygningsmassen, samt de/remontering av løst og/eller fastmontert inventar for utførelse av kontraktsarbeidene. Dette er ikke medtatt om det ikke fremkommer i tilbudet.

Kontroll om det er, eller arbeid med asbest o.l. helsefarlig materiale er ikke medtatt i tilbudet.

Tilbake stilling etter pigging/Inngripen er grovstøp/sparkling uten maling/belegg.

Ved tilfluktsrom i kjeller kan rørføringer være lagt om, innstøpt e.l. som ikke er medtatt/kjent.

Informasjon om entreprenøren

Olimb var medierer i verdens første fabrikk for produksjon av rørføringsprodukter, og utførte i 1977 sin første rørføringsinstallasjon i Oslo som en av verdens første.

Olimb er nå en del av danske Per Aarsleff AS konsern som er Europas største installatør og produsent av rørføringsprodukter.

Olimb har nødvendige sertifiseringer, produktrettigheter og tekniske godkjenninger.

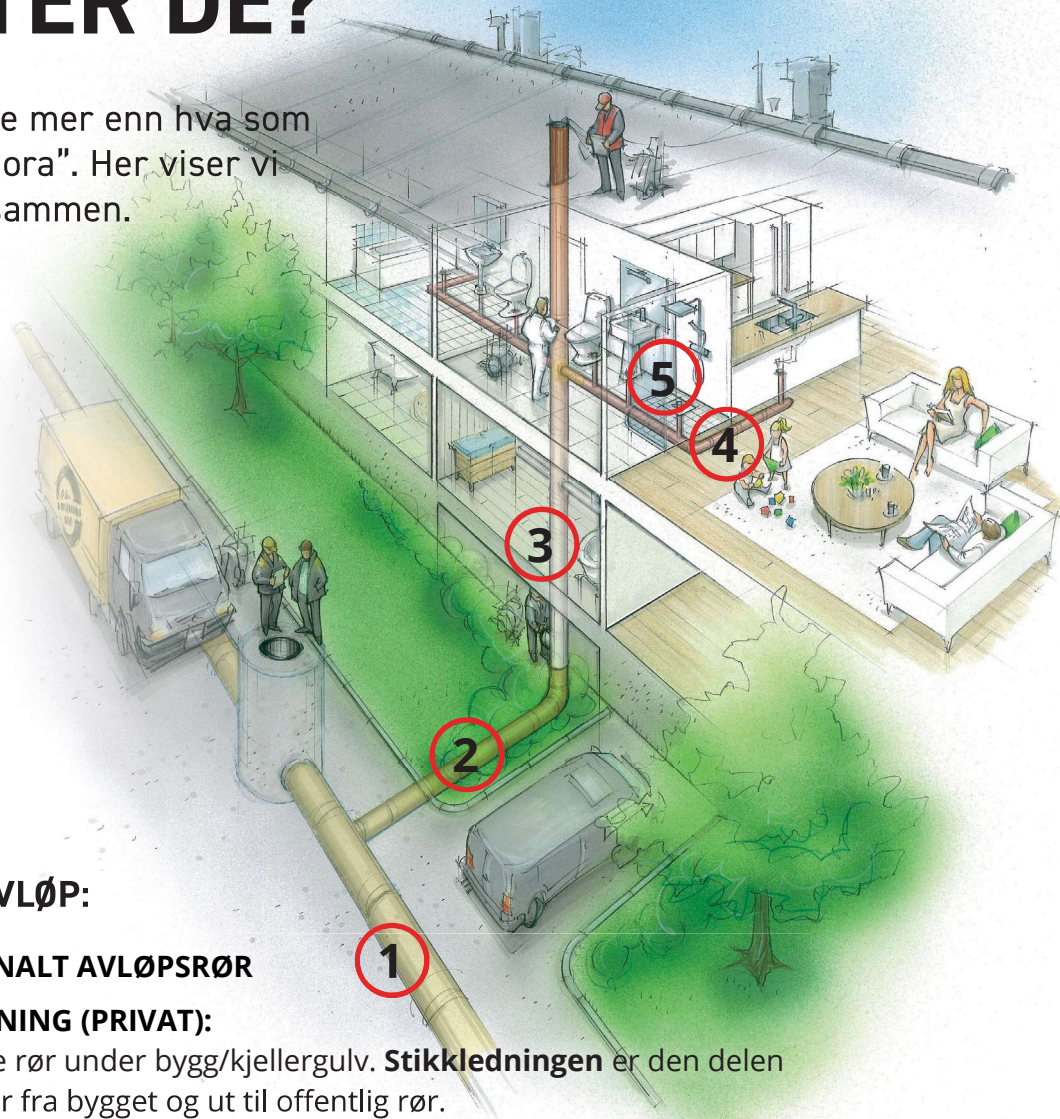
Olimb leverer rørførings uten graving og rivning til offentlig, industri, offshore og privatmarkedet. Alle våre installasjoner leveres innenfor strenge kvalitetsnormer, med kvalifiserte operatører.

Olimb var pådriver for å skape en standard i bransjen gjennom Teknisk Godkjenning hos SINTEF. Allerede i april 2010 hadde vi den første godkjenningen for rørførings innvendig i bygninger klar.

Disse standardbetingelsene gjelder selv om andre avtaledokumenter som måtte ligge foran.

HVOR I BYGGET FINNER VI AVLØPSRØRENE OG HVA HETER DE?

Avløp handler om mye mer enn hva som skjer når vi "drar i snora". Her viser vi hvordan det henger sammen.



RØROPPLÉGG FOR AVLØP:

- 1. OFFENTLIG/KOMMUNALT AVLØPSRØR**
- 2. BUNN- OG STIKKLEDNING (PRIVAT):**
Bunnledninger er alle rør under bygg/kjellergulv. **Stikkledningen** er den delen av avløpsrøret som går fra bygget og ut til offentlig rør.
- 3. STAMMER OG INNVENDIGE TAKNEDLØP:**
Stammer er alle rør som går fra kjellergulv og opp gjennom etasjene, som regel til lufting over tak. **Innvendig taknedløp** er for regnvann som går fra taksluk via egen stamme til overvannsledninger eller felles bunnledning.
- 4. GRENRØR:** Rør fra vask, WC, sluk og kjøkken som er koblet til stammen.
- 5. SLUK:** Installasjon for oppsamling av vann fra gulv eller tak.

PSSST!

Visste du at rør og gren fra kjøkken har 20-30 % kortere levetid enn rør fra bad og vaskerom.

HVOR OG HVORFOR OPPSTÅR PROBLEMER I AVLØPSRØRENE?

Mange tror at det er stammene som er hovedproblemet når det blir lekkasjer på avløpsnettet. Det stemmer ikke. De største syndebukkene er grenrørene som går inn til sluk, WC, kjøkken.

LEKKASJER OPPSTÅR I GRENRØR

Grenrør er de rørene som grener inn mot sluk, WC, kjøkken og andre påkoblinger til stammene. Disse rørene har ofte mindre dimensjoner og en horisontal konstruksjon med mange skjøter og bend som gjør dem mer utsatt for lekkasjer enn selve stammen. Avløpsvannet sliter mer på rørveggen i horisontale rør, spesielt i nedre del.

Grenrørene er også i større grad utsatt for påkjenninger som følge av bevegelser i bygget, fordi de ofte ligger helt eller delvis innstøpt i gulvet eller i etasjeskille.

RØR OG GREN FRA KJØKKEN MEST UTSATT

Rør og gren fra kjøkken har 20-30 % kortere levetid enn rør fra bad og vaskerom. Hovedgrunnen til dette er bruk av fettfjernerde oppvaskmidler som tar bort det beskyttende fettlaget, slik at det blir mer korrosjon (rust).

RØR SLITES FORSKJELLIG

På et eldre røropplegg av støpejern ser man slitasje på svært ulike steder. Derfor er det ikke nok å bare ta ut én rørprøve og anta at den representerer kvaliteten på hele rørnettets. Ofte ser vi alvorlige lokale slitasjer på utsatte punkter i anlegget, blant annet i muffeskjøter, bend og grenoverganger.

Stammene slites mest nederst, og derfor er avløpsrør i første etasje og kjeller mest utsatt.

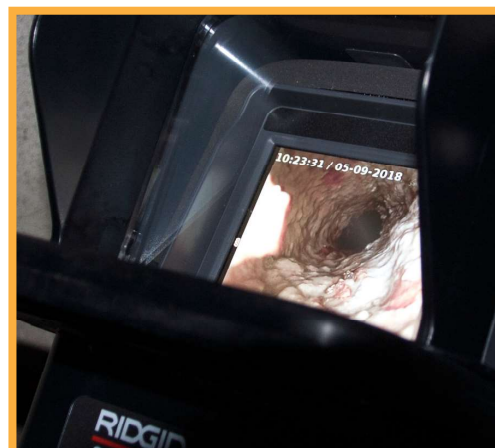
FETT I RØRENE - PÅ GODT OG VONDT

I motsetning til hva mange tror, er det faktisk positivt med en fetthinne i avløpsrøret. Derfor anbefaler vi ikke å spyle avløpsrør unødvendig. Fett letter gjennomstrømmingen, spesielt i horisontale rør som har lite fall. Det danner seg et vokslag som beskytter rørene innvendig, slik at slitasjen blir mindre. Dette må dog ikke misforstås - **matfett skal ikke helles i avløpet! Se fettvett.no.**

NB! Er det ikke problemer med tette rør, så skal det ikke spyles! Se side 8.

TEGN SOM TILSIER AT AVLØPSRØRENE BØR SJEKKE:

- **Alder:** Røranlegg som er mer enn 40 år gamle bør uansett undersøkes med tanke på tilstand.
- **Synlige tegn utenpå rørene:** Rust, avrenninger, sprekker etc.
- **Gjentatte forstoppelser:** Rør som tetter seg ofte kan skyldes slitasje og skader i rørene.
- **"Klukkning" i rør:** Klukkelyd er et tegn på at rørene er i ferd med å tette seg.
- **Lekkasjer:** Avløpsvann på avveie er det sikreste og mest alvorlige tegnet på at noe er galt. Ta kontakt med fagfolk så snart som mulig!



Fett, såperester og fremmedelementer fester seg lettere til rørveggene når rørene blir gamle. Dette er et helt vanlig syn når vi filmer inni stammer.



Tverrsnitt av et strømperevert avløpsrør med gren.

HVA ER RØRFORNYING?

Rørfornyning er en fellesbetegnelse for innvendig rehabilitering av rør. Metoden gir nye avløpsrør uten å pigge opp gulv eller rive vegger.

I stedet for å fjerne de gamle gamle rørene og leg-ge nye, blir rørene rehabilitert innvendig i det eksisterende rørnett. Dette gir kortere installasjonstid, lavere kostnader, færre materielle ødeleggelse og mindre belastning for byggets beboere og brukere.

HVORDAN UTFØRES RØRFORNYING?

Her er de to alternativene som finnes.

- 1. Foring:** En foring (strømpe) føres inn i eksisterende rør og herdes. Når dette gjøres med riktige produkter og riktig metode, er resultatet i praksis et nytt rør inni det gamle.
- 2. Sprøyting:** Sprøyting av røret innvendig. Dette er en metode som ikke gir et selvstendig rør. Metoden er heller ikke like sikker da sluttresultatet er veldig operatørvhengig og vanskelig å kontrollere. Metoden er lite i bruk og anbefales kun å benytte unntaksvis når andre løsninger ikke lar seg benytte. Nå løses de fleste utfordringer med foring som er et selvstendig rør som er lett å kontrollere på film.

RØRFORNYING MED FORING (STRØMPE)

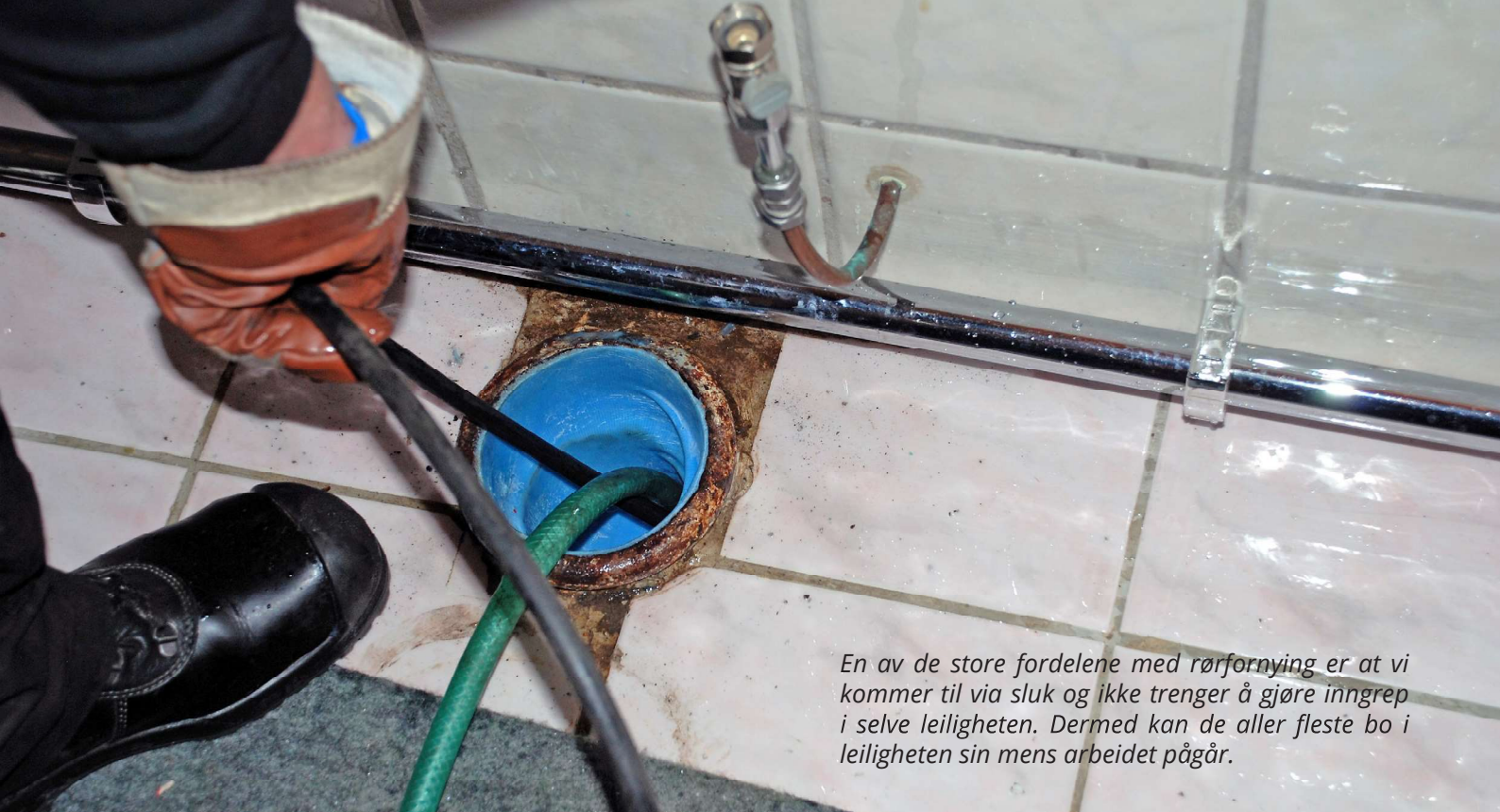
Fordelen med foringer er at de fremstår som selvstendige rør etter rehabilitering og fungerer uavhengig av tilstanden på det gamle røret.

Det gamle avløpsrøret blir først renses slik at røret får tilbake sin originale diameter. Deretter blir foringen vrent inn i røret og herdet til et nytt rør inni det gamle. Alle gren til kjøkken, sluk, WC og andre påkoblinger til stammer blir også fornyet. Det rehabiliterte anlegget har nye 50 års levetid.

LIKE GODT SOM NYTT

I Olimb vurderer vi alle prosjekter ut i fra et levetidsperspektiv, og vi anbefaler den metode og de produkter vi mener oppfyller dette kravet best.

Når innvendig rørfornyning er utført profesjonelt med godkjente produkter og metoder, er det rehabiliterte anlegget like godt som et nytt anlegg etter total rehabilitering. Dette slår også SINTEF fast i en rapport fra 2017.



En av de store fordelene med rørfornyning er at vi kommer til via sluk og ikke trenger å gjøre inngrep i selve leiligheten. Dermed kan de aller fleste bo i leiligheten sin mens arbeidet pågår.

HVORDAN OPPLEVER BEBOERNE ET RØRFORNYINGSPROSJEKT?

Ved rørfornyning av innvendige avløpsrørssystemer i borettslag og sameier kan beboerne i de fleste tilfeller bo i leilighetene sine når arbeidet pågår, noe som normalt er umulig når rørene i bygget skal byttes.

FORBEREDELSE OG PROSJEKTERING

I forberedelsene til et prosjekt trenger vi tilgang til alle leiligheter for filme rørene innvendig via sluk på bad, kjøkken og vaskerom. Dette tar vanligvis ikke lang tid, og krever normalt ingen spesielle tilretteleggelser fra beboers side.

GJENNOMFØRING

Røranlegget blir stengt mens rørfornyning pågår. Hvor lenge en beboer blir berørt, avhenger av bygningens og rørnettets utforming og konstruksjon. Vi tilrettelegger så langt det er mulig for at beboere skal kunne bo så normalt som mulig i perioden som arbeidet pågår.

I noen prosjekter merker beboere knapt noen endring i hverdagen utover at noen arbeider skjer i leiligheten. Andre prosjekter kan ha et utgangspunkt som tilsier vi må stenge røranlegget over en noe

lengre periode. Dette løser vi blant annet med toalettcontainer utenfor bygget og "åpningstider" på røranlegget.

Alle leiligheter dekkes til ved installasjonsarbeider og forlates i samme forfatning som da vi kom. Det er normalt lite støy og ubehag forbundet med rørfornyning, men også viktig å forstå at det vi gjør er et anleggsarbeid som på en eller annen måte kan innvirke på beboerne.

INFORMASJON

Beboere i bygget blir behørlig varslet om arbeidet: Skriftlig (informasjonsskriv og oppslag), på allmøter når kunden ønsker eller inviterer til dette, samt ved befaring i hver leilighet. Det er viktig med et godt samarbeid mellom våre operatører og beboerne, slik at arbeidene kan gjennomføres så effektivt og skånsomt som mulig.

Metodebeskrivelse rørfornying i bygg Olimb Rørfornying AS



Utgangspunktet for vår tekniske godkjenning er denne testriggeren hos Sintef Byggforsk

SINTEF Byggforsk har utviklet en full skale test standard for rørfornying i bygg som har en standard og tilpasning som stiller krav som langt overgår det vi har sett internasjonalt. Selv om det er kostbart å gjennomføre en slik test i Norge, er det økt trygghet for oss som entreprenør og for deg som kunde å vite at det foreligger en norske godkjenninger på de produkter som blir installert.

Olimb er i tillegg rettighetshaver og/eller produsent av produktene som blir benyttet.

Dette vedlegget vil forklare litt av forutsetningene for vår Tekniske Godkjenning 20045. Vår TG omfatter løsning med epoxy mettet foring (Strømpe).

Vi tar alltid utgangspunkt i hva som er best egnet i ditt avløpsnett og har det som vårt hovedtilbud på jobben. I noen tilfeller gir vi tilbud på begge metoder.

Vår anbefaling er i stor grad basert på det utgangspunktet rørene i bygningen har.

Metoden er en del av vår tekniske godkjenning TG 20045 (Vedlagt)

Rørfornyning med Epoxy mette foring (strømpeløsning)



Bildet viser en foring som har sittet 1 år i støpejerns rør.

Dette er den trygge løsningen som har sin opprinnelse for 40 år siden da det første røret med denne løsningen ble utført av Olimb i Oslo.

Med andre ord er dette en av de eldste rør teknologier på markedet og er derfor en velprøvd løsning. Installasjoner gjort for 30 – 40 år tilbake er i dag velfungerende.

Når vi jobber med vurderinger av et røranlegg så vurderer vi alltid hvilken løsning som er best egnet for det spesifikke anlegget.

Det viktigste er å levere et produkt og metodeløsning som er varig.

Det er lett å la seg lure av pris og garantier i korte perspektiv (f.eks. 10 år), men tenk langsiktig det gir best økonomi i lengden.

Fordeler med strømpeløsning:

- Kan monteres i rør med hull eller skader.
- Blir som et nytt rør, det originale røret har kun funksjon som lyd og brann
- Man installere strømpe uten optimal rens.
- Tåler store bevegelser uten at røret ødelegges.
- Levetid som et nytt rør.
- Olimb kan spesialsy til ethvert rørnett -uten skjøter.
- Dobbel forsterkninger i alle kritiske områder av rørnettet
- Lett å få gode overganger ved innkapping eller overgang mot nye rør
- Gren kan kappes og skjøtes som et nytt rør
- **Eneste reelle anvendbare produktet under kjellergulv og utvendig under mark.**

Ulemper med strømpeløsning:

- Større krav til tilkomstpunkter
- Lengere produksjonstid
- Dyrere enn bare å sprøyte et rør.
- Beboere er lenger uten vann og avløp.

Vi gjør oppmerksom på at det finnes mange strømpeløsninger som ikke er teknisk godkjent. Det er et stort utvalg av produkter med store kvalitetsforskjeller.

Vi er også kjent med at strømpeløsninger som er godkjent u utlandet ikke har klart kravene til SUIINTEF Byggforsk.



Her ser man bilde av testet foring som ikke er godkjent. (faksimile fra SINTEF presentasjon)

Hvilken løsning er rett for ditt avløpsnett de neste 50 år

Når vi skal vurdere rehabilitering av et avløpsnett, søker man en varig løsning som har en normal levetid på rundt 50 år.

Noen leverandører lokker med forlenget garantier. For det første er ikke dette den samme type garanti som norsk lov krever som garanti. En slik garanti sikrer blant annet at det rettes opp i reklamasjoner (av annet selskap) om selskapet går konkurs.

Dessuten er forutsetningen å være fri for reklamasjonsarbeider og installere et varig produkt. Innkjøpere i VA bransjen velger utelukkende produkter som er tilnærmet et nytt plastrør, uten å være avhengig av det eksisterende gamle avløpsrøret.

En grundig vurdering av utgangspunktet er veldig viktig. Uten den vurderingen så sitter man igjen med en kunstig trygghet i forhold til de investeringer man gjør.

Alle seriøse leverandører på det norske markedet har teknisk godkjenning. SINTEF Byggforsk er det eneste norske laboratoriet som leverer teknisk godkjenning. Og den eneste internasjonale aktøren (vi kjenner til) som krever fullskala test tilpasset bygg.

Dette bør i utgangspunktet være et minimumskrav for å kunne utføre rørfornyning inne i et bygg. Vær dessuten oppmerksom på at forsikringselskapene ofte krever dette.



Så bra kan det bli med rette produkt og kompetanse

Teknisk Godkjenning (TG20045)

Rørfornyng gjennomføres etter vår tekniske godkjenning. Som første bedrift med denne godkjenningen er vi stolte av å ha satt standarden for minimums kvalitet på denne type rehabiliteringer. Vi har utført rørfornyng i over 10 000 boenheter med Sintef godkjente løsninger.

Vi mener dette kun er et minstekrav når man velger leverandør til å fornye rørene i din bolig.



Bilde Viser Sintef under en av de løpende kontrollene i forbindelse med vår Tekniske godkjenning. Våre installasjoner blir løpende kontrollert for å opprettholde den tekniske godkjenningen





Renovering av sluk i forbindelse med rørfornyning

Nytt sluk uten bygningsmessige arbeider

Sluket er et tema som går igjen når vi vurderer og prosjekterer rørfornyning av et avløpsnett med strøpemetoden. I loverket er sluket en innstøpt bygningsdel og en del av fellesansvaret til både sameier og borettslag.

Med vår slukløsning kan vi renovere sluket der det er i dag - uten å pigge ut eller rive badegulvet.

- Vi renser sluket og fjerner den gamle vannlåsen (leppe med påmontert stakeplugg).
- Etter dette monteres en helt ny innsats i det gamle sluket med ny vannlås som vist på bildet over.

Dette er en godkjent løsning som ivaretar kravene i DOK og TEK 17.

Sluket kan senere bygges på med en adapter som har en klemringsløsning for feste av membran. Badetrommet vil da tilfredsstillere kravene til tetthet etter TEK 17 og våtromsnormen. Levetiden er samme som et nytt sluk.



Bildet viser sluk med adapter klar for nedstøping og klemring for membran.

NB! Gamle anbringninger til det eksisterende sluket (servant, badekar osv) må bygges om.

VIL DU VITE MER? TA KONTAKT:

Frode Berntzen, Salgssjef BYGG
(+47) 971 86 792 | fb@olimb.no

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.03.23

Selskapsnummer: 7242 Selskapsnavn: Parkveien 64 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Parkveien 64 Sameie

Møtedato: 07.12.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Oslo

Til stede: 21 seksjonseiere, 111 representert ved fullmakt, totalt 132 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Sondre K. Steigen.

Møtet ble åpnet av Sondre K. Steigen

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Sondre K. Steigen foreslått.

Vedtak: Godkjent.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Sondre K. Steigen foreslått, og som protokollvitne ble og Oscar Mageshaugen foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Finansiering av rørfornyning

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

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

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

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

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

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

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

Det blir derfor to alternativer som skal stemmes over.

Enten:

A) Finansiering ved låneopptak

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

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

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

Eksempler på fellesgjeld og økning av felleskostnader:

Liten bolig: 35 000 - 50 000 kr i fellesgjeld avhengig av leilighetsstørrelse.

Dette vil gi økte felleskostnader på ca. 240 - 350 kr i måneden.

Medium bolig: 60 000 - 80 000 kr i fellesgjeld avhengig av leilighetsstørrelse.

Dette vil gi økte felleskostnader på ca. 400 - 570 kr i måneden.

Stor bolig: 90 000 - 150 000 kr i fellesgjeld avhengig av leilighetsstørrelse.

Dette vil gi økte felleskostnader på ca. 680 - 1070 kr per mnd.

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

B) Finansiering ved innskudd fra seksjonseierne.

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

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

Eksempler på totalt innskudd:

Liten bolig: 35 000 - 50 000 kr avhengig av leilighetsstørrelse.

Medium bolig: 60 000 - 80 000 kr avhengig av leilighetsstørrelse.

Stor bolig: 90 000 - 150 000 kr avhengig av leilighetsstørrelse.

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

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

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

Forslag til vedtak:

Forslag 1

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

Forslag 2

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

Vedtak: Forslag 1 godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19:04. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokoll
Sondre K. Steigen

Protokollvitne
Oscar Magneshaugen

VEDTEKTER

for

Parkveien 64 Sameie, Oslo

Fastsatt ved seksjonering, endret av sameiermøtet 13.04.2015.

§ 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 besluttet 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 næringseksjonene (eksklusive garasjeeksjonen) 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 godkjenning 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 bæring 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.

- ✓ Bygningmessige 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 garasjeeksjonen, skal dekke følgende kostnadselementer:

- ✓ Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i § 7.3.3, herunder strøm, oppvarming, kostnader forbundet med inngangsdører/-partier tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive garasjeeksjonen), og vaktmestertjenester tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive garasjeeksjonen) eller fellesarealene nevnt i § 7.3.3.
- ✓ Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen (eksklusive garasjeeksjonen), herunder teknisk rom, ventilasjon, lager kontor, spiserom og liknende.
- ✓ Vindusvask tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive garasjeeksjonen).
- ✓ Kostnader forbundet med avfallshåndtering fra næringsseksjonene (eksklusive garasjeeksjonen).
- ✓ Bygningmessige arbeider som kun knytter seg til næringsseksjonene (eksklusive garasjeeksjonen), slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer.
- ✓ Vakt og alarmtjenester tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive garasjeeksjonen) og arealer nevnt i § 7.3.3.
- ✓ Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener næringsseksjonene (eksklusive garasjeeksjonen).
- ✓ Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsseksjonene (eksklusive garasjeeksjonen), 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. Garasjeeksjonen skal ikke dekke kostnader inntatt i denne § 8.4.

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

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

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

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

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

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

8.6 Særlig om garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen skal kun dekke følgende kostnader:

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

8.7 Inntekter

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

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

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

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

§ 9 Ansvar for egen seksjon

Sameierne er selv ansvarlige for å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet inklusiv eventuell(e) tilleggsdel(er) i tråd med eierseksjonslovens krav. Vedlikeholdsplikten omfatter inventar, utstyr, apparater, tapeter, vegg-, gulv- og himlingsplater, synlige rør og rør til og med vannlås og sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen 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.

-o0o-

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 lyd gjennomgang, 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 persiener på utsiden av dører eller vinduer.
- 4.2. Det er beboernes ansvar å holde sluk på balkonger rene slik at avløpsrør ikke tettes.
- 4.3. Utover normalt møblement er det ikke tillatt å oppbevare andre gjenstander eller søppel/papir/avfall på balkonger og terrasser.
- 4.4. Grilling på balkonger er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill tillatt for innebruk, og i den utstrekning det ikke er til sjenanse for andre beboere. Engangsgriller og griller med kull/briketter er strengt forbudt.
- 4.5. Søl i forbindelse med vasking av veranda, vanning av planter eller annen virksomhet skal ikke renne eller kastes ned langs verandagulv, yttervegg eller gjennom brannluke til nabo/naboer.
- 4.6. Det er ikke lov å igangsette tiltak og arbeider uten forhåndsgodkjenning av Styret som berører fellestekniske installasjoner, så som vann- og avløp, strøm, avtrekk, brannvarsling radiatorer, calling m.m.

5. Fellesarealer

- 5.1. Røyking er strengt forbudt på alle fellesarealer.
- 5.2. Dører inn til fellesarealer skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å slippe fremmede eller ukjente mennesker inn i bygningen. Sameierne må til enhver tid ha en fungerende lås i postkassen, i samme design og utforming som øvrige postkasser. Sameierne vil kunne bli pålagt å montere lås der det mangler for egen regning.
- 5.3. Bruk av bart lys på innendørs fellesarealer er ikke tillatt.
- 5.4. Barn må ikke overlates nøkler til bygningen uten tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene på fellesarealer.

- 5.5. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen bod. I tilfeller der en gjenstand forårsaker skade eller utgjør en fare for andre bodeieres eiendeler skal den fjernes umiddelbart.
- 5.6 Heisene skal behandles på en forsvarlig måte. Store gjenstander skal ikke tas inn via personheisene. Den enkelte seksjonseier er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på heisene.
- 5.6. Parkering av sykler er ikke tillatt på fellesarealer utenom i felles sykkelbod eller hver enkelt seksjons kjellerbod. Ulovlig parkerte sykler vil settes ut på gaten.
- 5.7. Klær og tekstiler som lagres i bod og i fellesområder/kjeller skal oppbevares i hermetiske plastbokser eller hermetiske plastposer med *ziplås*, for å begrense skadedyrangrep. Tepper og møbler med tekstil skal pakkes godt inn i plast med tape slik at det blir tilnærmet hermetisk lukket. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli stilt til økonomisk ansvar for kostnader vedrørende skadedyrsanering.
- 5.8. Det er forbudt å ha sko/skostativ og andre typer gjenstander utenfor leilighetsdøren, da alle korridorer er definert som nødutganger. Dette er også til hinder ved vask av korridor/fellesområde. Det er heller ikke lov å plassere søppelposer og annet avfall i korridoren da dette kan forårsake lukt/ildpåsettelse, og er for øvrig til stor sjenanse for andre beboere.
- 5.9. Det er forbudt å henge navneskilt, postkasser og ringeklokke på eller ved døren, da ytterdørens overflate og korridorvegger er klassifisert som fellesområde. Det er kun styret som har lov til å henge informasjon og oppslag i heiser og fellesområder.

6. Vaskeriene.

- 6.1. Vaskeriene er kun til privat bruk for beboerne i Parkveien 64.
- 6.2. Det er ikke tillatt å vaske vaskemopper, store tepper eller annet tøy/materiale som er egnet til profesjonell eller industriell bruk, eller annet type næringsvirksomhet.
- 6.3. Reglene for bruk av vaskeriene og bruksanvisningene for maskinene skal følges. Ved skade grunnet uvettig bruk av maskinene vil erstatningskrav bli gjort gjeldende ovenfor seksjonseier.
- 6.4. Barn har ikke adgang til vaskeriene uten tilsyn.

7. Gamingroom

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

- 7.2. Når rommet forlates, skal det være like ryddig som det var da man tok det i bruk.
- 7.3. Gamingroom er oppe til kl. 22.00 alle dager med unntak av fredag og lørdag hvor det er oppe til kl. 24.00.
- 7.4. Bruken må ikke 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 forsettlig 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 vaktelskap 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 tilfredsstillende 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.

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Parkveien 64, 0254 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 11, snr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 01.06.2024

Rapportdato: 05.06.2024

Oppdragsnr.: 21138-1045

Referansenummer: BF1951

Autorisert foretak: Linima AS

Sertifisert Takstingeniør: Johannes Barbantonis



NITO



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



BOLIGTAKSTMANNEN

Rapportansvarlig

Johannes Barbantonis
Uavhengig Takstingeniør
johannes@linima.no
942 46 240



BVN ØYSEBRANLENS
VÅTROMSNORM
GODKJENT
VÅTROMSBEDRIFT



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er bra standard i leiligheten, med bl.a. malte overflater, parkett på gulv (fils på baderom).

4.etasje:

Entré/kjøkken, baderom og stue.

Standard:

Entre: Parkettgulv. Malte overflater vegg og tak.

Callinganlegg. Downlight. Takhøyde er på 2,35 m.

Kjøkken: Parkettgulv. Malte overflater vegg og tak. Slette skuff og skapdører. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap og mikrobølgeovn. Benkeplate i laminat, nedsenket stål vaskekum med ett grepps blandingsbatteri.

Baderom: Flislagt bad gulv og vegg. Servantskap, speil med innebygd lys, gulvmontert klosett, dusjkabinett. Varmekabler i gulv.

Stue: Parkett på gulv, malt tapet på vegg og tak. Radiator.

Garderobeskap. Utgang til overbygd balkong. Takhøyde er på 2,63m

Tillegg til areal.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2 m2. Boden er merket med leilighetsnummer "414". Felles vaskerom og sykkelparkering. Parkveien 64 (P64) har flotte og velholdte fellesarealer med bl.a biljardbord, shuffleboard og fus ball som kan bookes til sosiale sammenkomster samt en flott felles takterrasse i 7. etasje. Det er parkeringsanlegg i nærheten hvor man kan leie garasjeplass. Ellers gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beboerparkering". Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5 400, el-biler (helelektriske) kr 1 620, el-motorsykel/el moped kr 810 og motorsykel/moped kr 2 700. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er hovedsakelig oppført i betong i 1935. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, med pussede overflater. Vinduer med 2-lags isolerglass. Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv i alle rom, unntatt på baderom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og tak, flislagte vegger på baderom. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Glatt ett speils hvitmalt innerdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Rommet har innredning med servantskap, speil med integrert lys, gulv montert toalett og dusjkabinett.

Det er lagt flis på vegg og gulv. Metallplater i tak. Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Det er blitt påmontert et plastdeksel med påsmurt silikon/membran rundt for å tette igjen. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer. Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes/er tilfredsstillende etablert.

Det er etablert en servant, speilskap med lys, klosett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilasjon på rommet med tilluft via åpning mellom terskel og døren. Det anbefales å montere mekanisk vifte, men dette må først avklares med sameie.

Veggene på tilliggende konstruksjoner er av betong. Bygningsakkyndig målte etter fukt og undersøkte om det er symptomer på fuktskade. Målinger ble foretatt med PROTIMETER MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2012 med tremønstrede glatte skapdører. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap og mikrobølgeovn. Nedsenket stål vaskekum med ett grepps blandingsbatteri. Det er ikke montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel i tilfelle vannlekkasje. Avtrekk med kullfilter (omsirkulerer luften på rommet).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe. Ingen fordelerskap. Stoppekran er plassert i baderom, med tilgang gjennom inspeksjonsluke ved siden av klosett.

Det er avløpsrør i plast i leiligheten.

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene.

Radiator plassert i stuen. Bygningen er tilkoblet fjernvarmeanlegg i regi av sameiet. Varmtvann og radiator forsynes gjennom dette.

Nyere el-anlegg med automatsikringer fra 2013. Anlegget er samlokalisert i nummerert rack med etasjens øvrige sikringsskap i eget skap i korridoren.

Det er montert brannvarslings utstyr og brannslukkingsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt tilhørende sameiet på totalt ca. 3.001 m2.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

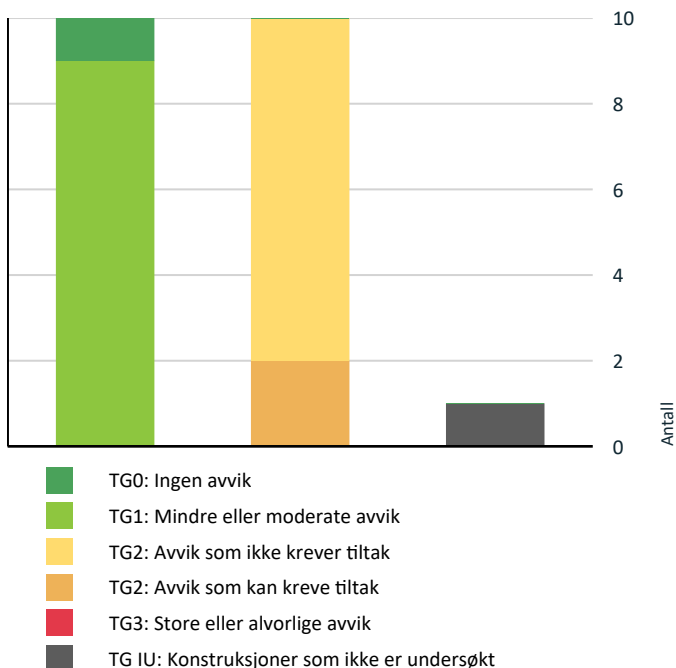
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ekspedisjons dokument datert 22 april 1938. Det er ikke foretatt endringer fra godkjent planløsning etter ombygging.

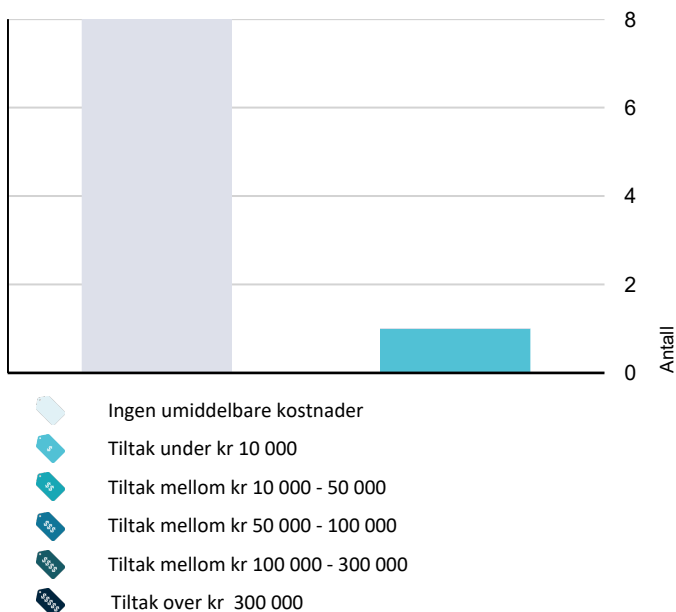
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

! **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! **Utendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

! **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! **Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.


Åpningen i rekkverket er på 18 cm, dagens krav er på maksimum 10 cm.


! **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


 **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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


Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)


Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekk med kullfilter (omsirkulerer luft på rommet). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1935

Kommentar
Gården ble ombygget og modernisert i 2012 både utvendig og innvendig (med unntak av badrom).

Standard

Det er bra standard i bygget og i leiligheten.

Vedlikehold

Bygget blir løpende vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer produsert i 1990. I følge Byggforsk byggdetaljblad er normal levetid for dører og vinduer ca. 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering 5-10 år. Kontroll og justering av dører og vinduer.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kreves ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en sør-østvendt overbygd balkong i betong på ca. 4 m² med tilgang fra stuen. Det er lagt treheller på gulv, rekkverk i malt jern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpningen i rekkverket er på 18 cm, dagens krav er på maksimum 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høyde og åpningen i rekkverk oppfylte krav til gjeldende forskrift (TEK-17. § 12-15. Utforming av rekkverk). Rekkverkshøyde ble målt til 105 cm. Åpningen i rekkverket er over kravet på 10 cm. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Åpningene i rekkverket må tettes slik at det ikke er fare for barn og smådyr å falle gjennom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv i alle rom, unntatt på badrom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og tak, flislagte vegger på badrom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Innvendige dører

Glatt ett speils hvitmalt innerdør.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Rommet har innredning med servantskap, speil med integrert lys, gulv montert toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg og gulv. Metallplater i tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved fremtidig oppgradering av våtrommet må fallet på gulvet oppfylle krav til teknisk forskrift på min 25 mm fra terskel til topprist sluk. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Det er blitt påmontert et plastdeksel med påsmurt silikon/membran rundt for å tette igjen. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer. Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes/er tilfredsstillende etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sluket og eventuell tetsjikt har passert mer enn en halvpart av sin levetid. Kan erstattes ved eventuell senere renovering av rommet. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett og ikke å dusje direkte på gulv før utbedring av tettesjikt er foretatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Baderomssluk plassert på gulv ved dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert en servant, speilskap med lys, klosett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på rommet med tilluft via åpning mellom terskel og døren. Det anbefales å montere mekanisk vifte, men dette må først avklares med sameie.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Det anbefales å montere mekanisk vifte, men dette må først avklares med sameie.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggene på tilliggende konstruksjoner er av betong. Bygningssakkyndig målte etter fukt og undersøkte om det er symptomer på fuktskade. Målinger ble foretatt med PROTIMETER MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsonen på våtrommet.

Tilstandsrapport



Fuktmåling våtsone badrom fra tilliggende rom.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012 med tremønstrede glatte skapdører. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap og mikrobølgeovn. Nedsenket stål vaskekum med ett grepps blandingsbatteri. Det er ikke montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel i tilfelle vannlekkasje.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk med kullfilter (omsirkulerer luften på rommet).

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekk med kullfilter (omsirkulerer luft på rommet). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe. Ingen fordelerskap. Stoppekran er plassert i badrom, med tilgang gjennom inspeksjonsluke ved siden av klosett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Bygningen er tilkoblet fjernvarmeanlegg i regi av sameiet. Leiligheten forsynes med varmtvann gjennom dette.

ⓘ TG 2 Vannbåren varme

Radiator plassert i stuen. Bygningen er tilkoblet fjernvarmeanlegg i regi av sameiet. Radiator forsynes med varmtvann gjennom dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Nyere anlegg med automatsikringen, fra 2013. Anlegget er samlokalisert i nummerert rack med etasjens øvrige sikringskap i eget skap i korridoren.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



Sikringskapp plassert i felles rack-skap i eget, lukket rom i gangen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarslings utstyr og brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

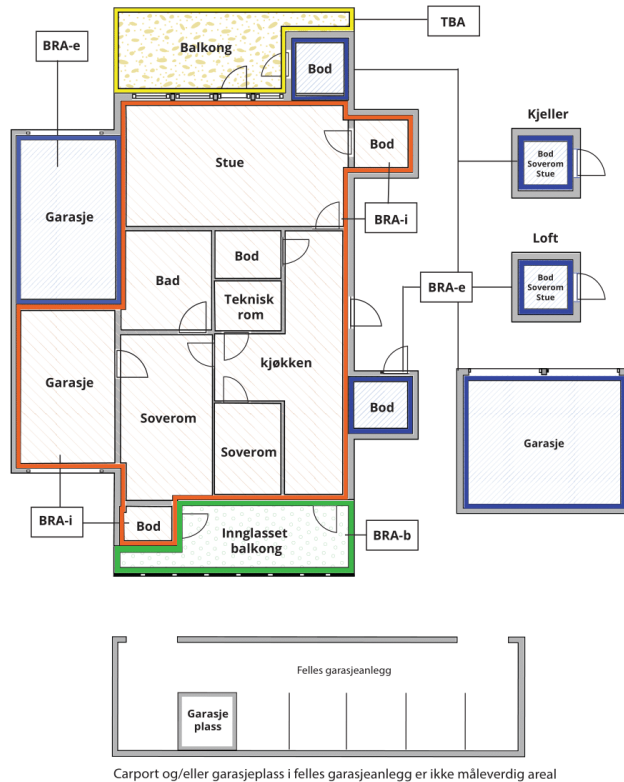
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	27	2		29	4		29
SUM	27	2			4		29
SUM BRA	29						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Kjøkken , Bad , Stue		Kjellerbod

Kommentar

Det er parkeringsanlegg i nabolaget med mulighet for å eie parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Ellers gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beboerparkering".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ekspedisjons dokument datert 22 april 1938. Det er ikke foretatt endringer fra godkjent planløsning etter ombygging.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	27	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Leilighet bestående av entré/kjøkken, bad, stue med utgang til balkong.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2024	Johannes Barbantonis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	11		135	27 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Parkveien 64

Hjemmelshaver

Traaseth Bolig AS

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i boligblokk i populære P64 på Frogner i Oslo kommune.

Adkomstvei

Offentlig, felles trappoppgang og heis.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Regulert til byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan bystyrets vedtak 11.3.81

Om tomten

Felles eiet tomt tilhørende sameiet på totalt ca. 3.001 m².

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til informasjon i salgsoppgaven.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Fusjon/Fisjon

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240144		
Adresse	Parkveien 64, vender mot indre gårdsrom				
Postnr.	0254	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Traaseth Bolig AS / Edd Martin Traaseth		
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Traaseth Bolig AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar Nei, men det er en pågående oppgradering av alt VA i bygget.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar Nei, men det er en pågående oppgradering av alt VA i bygget.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

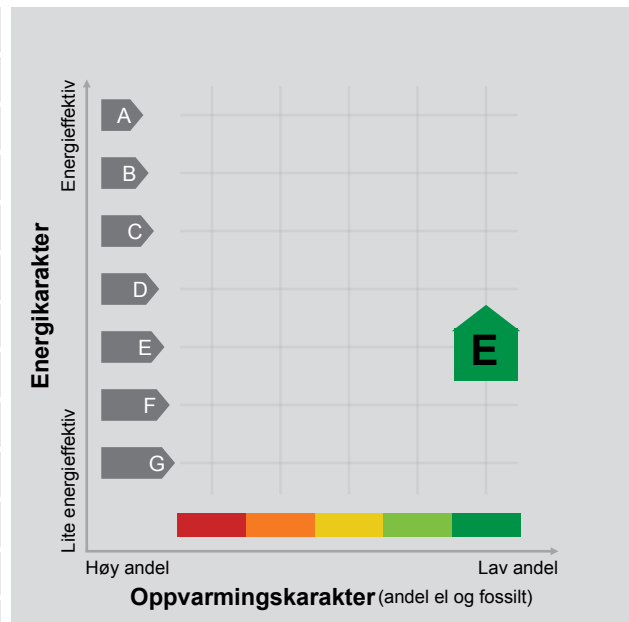
buysure.no/boligselgerforsikring

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 16/06/2024 17:25:13 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Parkveien 64
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	201
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80486006
Bruksenhetsnummer	H0612
Merkenummer	83932f14-d5be-4261-8bfc-467491e06126
Dato	14.03.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	
BRA:	28
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.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Parkveien 64
Postnummer: 0254
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0612
Dato: 14.03.2024 9:58:19
Energimerkenummer: 83932f14-d5be-4261-8bfc-467491e06126

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 209
Bruksnummer: 11
Seksjonsnummer: 201
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80486006

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	10 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m ²
Oppvarmet BRA	28 m ²
Totalt BRA	28 m ²
Oppvarmet luftvolum	73 m ³
U-verdi for yttervegger	0,70 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	83,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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 årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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	7.6.2016

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 607 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	235,98 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 444 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	235,98 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 607 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 164 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 444 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 607 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3267344/xnxnywrsc>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

KORT OM OSS



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

👤 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no