Parkveien 64, 0254 OSLO



PROPR.NO

Selger
Jarle Larsen Strandskogen
95119424

Prisantydning
4 190 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 209 Bnr. 11 Snr. 155

Sentral og lys selveierleilighet med heis. Fullt kjøkken, oppbevaring, felles takterrasse. Totaloppusset 2026 - må sees

PRISANTYDNING
kr 4 190 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 54 090 kr

TOTALPRIS
kr 4 244 090 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 787 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
27kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
2kvm

ETASJE
5

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
3 001kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1935


HAMMA ANDERSSON – LOUISIANA




MAMMA ANDERSSON
LOUISIANA


SORRENTO
COSTA D'AMALFI











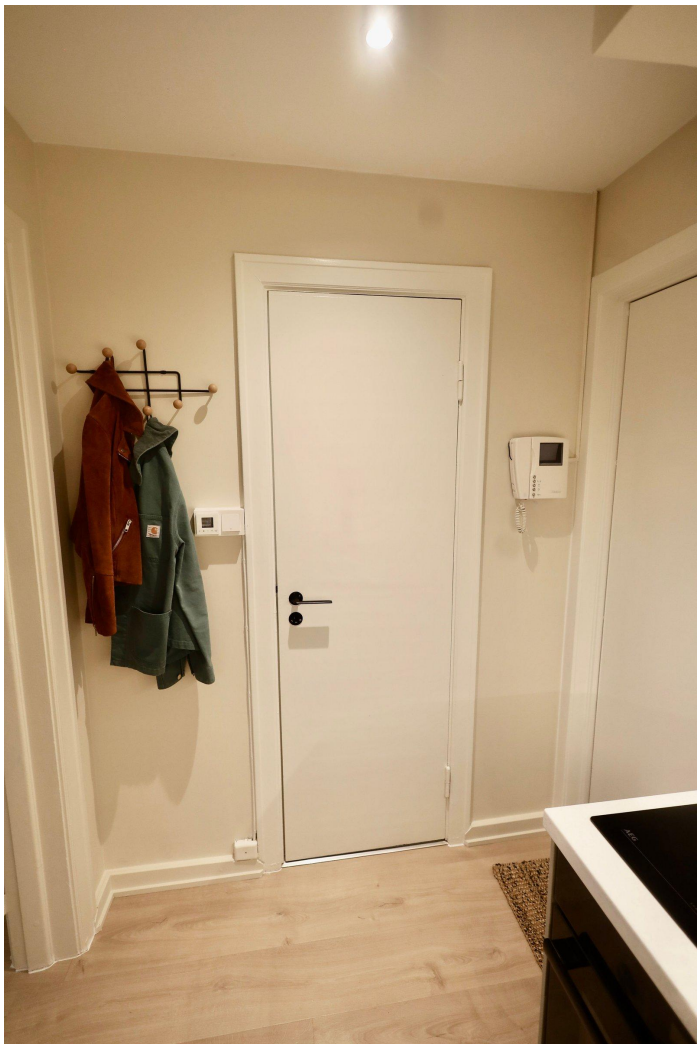






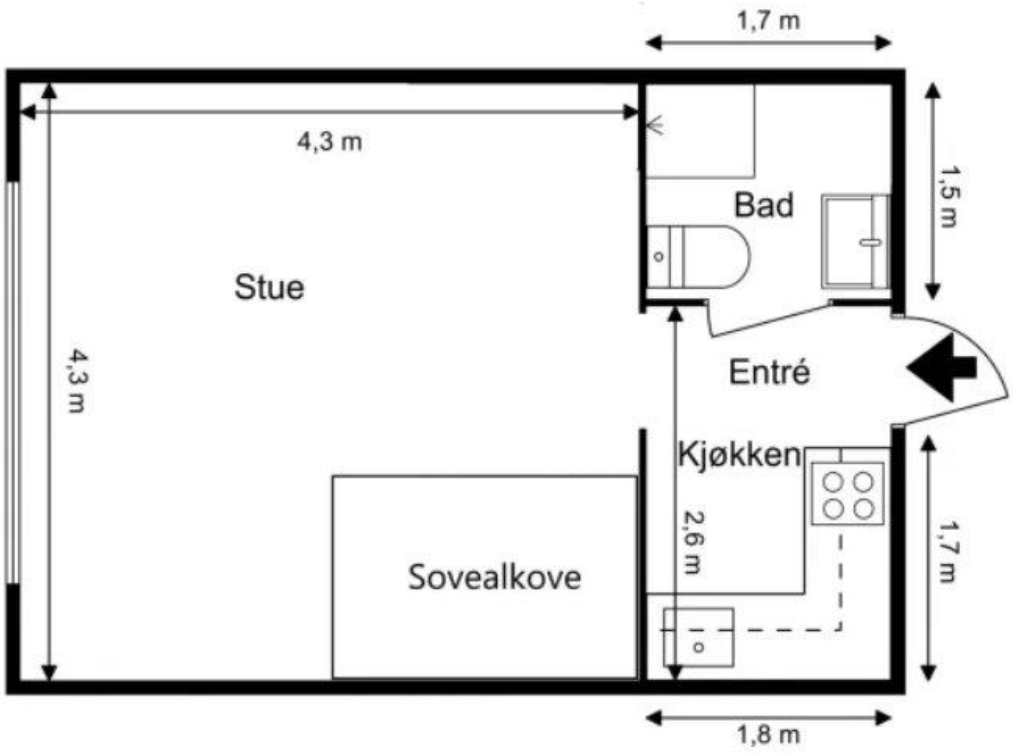



MAMMA ANDERSSON
LOUISIANA



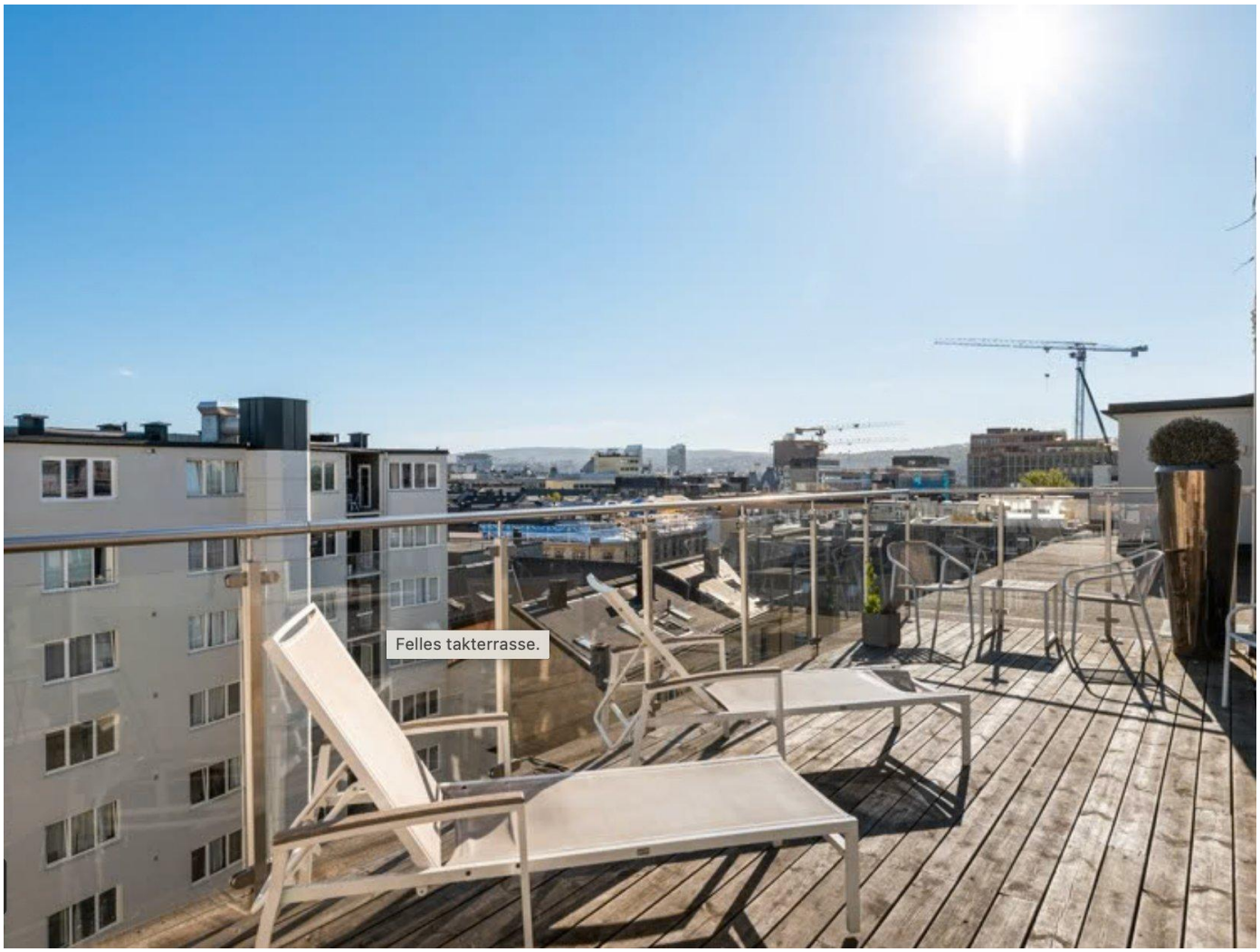
Parkveien 64 0254 Oslo
5. Etasje H0523

BOLIGTAKSTMANNEN



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no




Felles takterrasse.

Visning

Ta kontakt for privat visning!

Om eiendommen

Eiendommen har tilgang til felles takterrasse, fellesvaskeri, samt et innholdsrikt spillrom i kjeller. Det er direkte adgang via heis eller trapperom til Rema dagligvarebutikk i byggets underetasje.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en blindvei sentralt ved Solli Plass, og her har du kort gangavstand til det meste. Buss og trikk er tilgjengelig i umiddelbar nærhet, og tar deg enkelt til alle deler av byen. Det er også kort vei til tog og T-bane på Nationalteateret stasjon, og en kort spasertur til Vika og Aker Brygge.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Om Leiligheten

Leiligheten er totaloppusset i 2026 i lyse, delikate farger. Det er nymalte flater og nytt kjøkken med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Nytt baderom med nye fliser på vegger og gulv, nytt vegghengt toalett, og ny baderomsinnredning og dusjkabinett.
Det er også opplegg til vaskemaskin. Gulvet er nytt i hele leiligheten.
Nybygget sovealkove med dobbeltseng og romslig garderobe og oppbevaring.
Leiligheten ligger i byggets femte etasje og har god utsikt.
Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnader.
Den disponerer også egen bod i underetasje.

Omkostninger

4 190 000 kr (Prisantydning)
54 090 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 244 090 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
106 100 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

118 690 kr (Omkostninger totalt)

---

4 362 780 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Parkveien 64
0254 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1935
BRA:	29 m^2
BRA-i:	27 m^2
Rapportdato:	12.6.2026 (Gyldig til 12.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	6	5	1	2

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Parkveien 64
0254 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Eldre sluktype uten klemring for god tetting mellom sluk og tettesjikt, det er ingen informasjon og ingen synlige tegn til vanntett sjikt. Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	- Det er registrert avvik på avtrekk: omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate gulv	- Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen: utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
Våtrom - Ventilasjon	- Det er påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle: kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet består kun av betongvegger mot samtlige tilstøtende rom. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.6.2026

Rapportdato
12.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Exceed Consulting AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Sveinung Djupedal**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Parkveien 64 , 0254 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**209**	Bruksnr:	**11**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**155**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0523**		
Byggeår:	**1935** - Bygget har gjennomgått senere oppussinger og moderniseringer i 1983 og 1999.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen er opprinnelig 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.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025/26.	Leiligheten ble renovert. Nye gulv i hele leiligheten, veggene ble glattet og malt, nytt kjøkken ble installert, flis på flis på baderom og ny baderomsinnredning (sluk ble ikke skiftet ut). Det ble bygd en opphøyd sovealkove i stue med lagringsplass under.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**27**	**27** Romfordeling: Entré/kjøkken, baderom og stue.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**29**	**27**	**2**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 2 m2. Boden er merket med leilighets nummer "523". Felles vaskerom. 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. Felles eiet tomt tilhørende sameiet på totalt ca. 3
001 m2. Det er parkeringsanlegg i nærheten hvor man kan leie garasjeplass, ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. 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 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vindusglass er datostemplet 1993.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Isolerglassrutene er av eldre dato og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	**Ja**
Det ble foretatt målinger i flere rom uten at det påvist nevneverdige avvik.	
Resultat skjevhetsmåling	
Måleresultat: Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet: Stue – 3 mm Gang/kjøkken – 2 mm	
Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	**Nei**
Er det sprekker mellom gulv og gulvlister?	**Nei**
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	**Nei**

6.3 Kjøkken

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2026 med glatte fronter. Innredningen består av under og overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er installert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Intet avvik registrert.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Konsekvens avtrekk **TG-2**

Utilstrekkelig avtrekk kan medføre at fukt og matos ikke fjernes effektivt, noe som kan gi luktproblemer og økt fuktbelastning på overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere eller forbedre avtrekk over koketopp for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og fjerning av fukt og matos.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør

TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Ved kjøkken og baderomsrenovering i 2026.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra innstøpte eller innbygde avløpsrør?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

6.6 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Det foreligger beskrivelse og faktura av utførende rørlegger "5 stars VVS service AS" for at det ble lagt nye vannrør til vask og dusj i 2026.	

6.7 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i rack, i låst - felles rom i gangen.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ja**
Nåværende eier har installert ny el-kurs i 2026, samt nye stikkontakter, brytere og termostat på bad i forbindelse med etablering av induksjonsplatetopp og komfyr.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, nåværende eier har lagt frem samsvarserklæring for arbeid utført i deres eiertid.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Konsekvens

Manglende dokumentasjon på utbedring etter tilsyn medfører usikkerhet om avvikene fortsatt er til stede. Dette kan innebære vedvarende risiko for skade på personer eller bygning, samt mulig oppfølging eller pålegg fra tilsynsmyndighet.

6.8 Vannbåren varme

TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Konsekvens **TG-2**

Anlegget er fra byggeår og vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.9 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Konsekvens **TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.10 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og luftventil på yttervegg. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. I nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklima og energieffektivitet, derfor forutsettes det bl.a. at ventilene holdes åpne og ikke blokkeres.

Konsekvens **TG-1**

Naturlig ventilasjon gir ustabil luftutskiftning og økt risiko for fukt, dårlig inneklima og kondensproblemer.

6.11 Våtrom TG-3



Baderomssluk plassert ved dusjkabinett.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusjkabinett, servant og toalett. Rommet har naturlig avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eieren opplyser at det baderommet ble renovert og det ble lagt nye fliser over de gamle flisene i 2025/26. Ny baderomsinnredning i samme periode.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis, Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja

Observerte avvik:

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Konsekvens overflate gulv	**TG-2**

Vann ledes ikke tilfredsstillende mot sluk, noe som gir økt risiko for vannansamling og fuktpåvirkning.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Eldre støpejernsluk

Sluk er et støpejernssluk, det opprinnelig sluket fra byggeår.

Type tettesjikt	Annet

Det er ikke synlig tettesjikt på rommet, ukjent om det er lagt membran.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre sluktype uten klemring for god tetting mellom sluk og tettesjikt
- Det er ingen informasjon og ingen synlige tegn til vanntett sjikt

Beskrivelse:
Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om utførelse av vanntett sjikt (membran). Ved befaringen ble det heller ikke registrert synlige forhold som bekrefter at vanntett sjikt er etablert.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Beskrivelse:
Tettesjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Konsekvens membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Det er ikke etablert eget system for varsling av lekkasjevann, men på siden av sisternekasse er det åpninger for vannrør til dusjkabinettet. Eventuelt lekkasje i innebygd sisterne vil føre vannet ut av kassen mot sluk gjennom nevnte hull.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Beskrivelse:
Rommet har 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 ventilasjon	**TG-2**

Manglende ventilasjon på badet fører raskt til høy luftfuktighet. Dette resulterer ofte i muggvekst, råteskader på bygningskonstruksjonen, dårlig inneklima og helseplager.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering av rommet bør utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig (er av betong). Det ble foretatt målinger ble med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Konsekvens kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet består kun av betongvegger mot samtlige tilstøtende rom. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Konsekvens dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

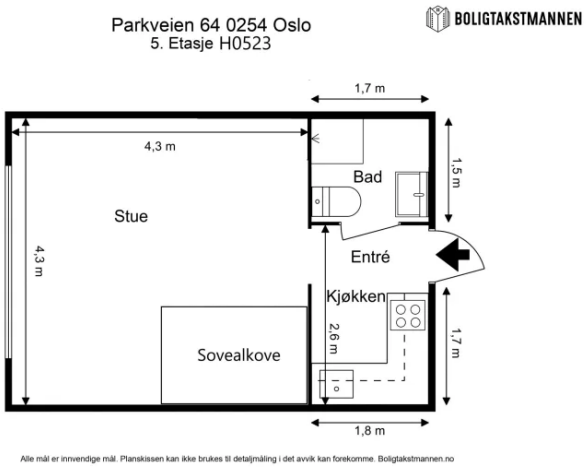
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

5. etasje



Egenerklæring

Parkveien 64, 0254 OSLO

14 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Parkveien 64	Parkveien 64	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Strandskogen, Jarle Larsen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt vegghengt toalett. Nye vannrør og tilkobling til toalett og vask, samt opplegg til vaskemaskin.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Rørleggersen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nye fliser på vegger og gulv baderom. Ny baderomsinnredning. Ny dusjkabinett

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Trukket ny strømkabel inn til leiligheten for Komfyr og Platetopp. Lagt opp diverse nye stikkontakter og takpunkter.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thorshov Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vannrør på baderom til toalett, dusj, vask og opplegg vaskemaskin, utført av rørlegger.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Rørleggeren

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26459311

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jarle Larsen Strandskogen	**2026-06-14**

Identification

Jarle Larsen Strandskogen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll til årsmøte 2026 for PARKVEIEN 64 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 999574009
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Scandic Solli. Parkveien 68, 0254 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 106
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 96

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Silje Kyvik Storesund v/OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Oscar Olaf Johansen Magneshaugen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 300 000 kr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Mello-Kildal

Følgende stilte til valg:
Andreas Mello-Kildal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Almankaas Guerreiro
Tor Magnus Kvinnesland Hognestad

Følgende stilte til valg:
Daniel Almankaas Guerreiro
Tor Magnus Kvinnesland Hognestad

8. Vedtektsendring ved kortidsutleie

Styret har sett behov for å tydeliggjøre regelverket knyttet til korttidsutleie av boligseksjoner. Økt bruk av plattformer for korttidsutleie kan påvirke bomiljø, sikkerhet og forutsigbarhet for sameierne. For å sikre et godt og stabilt bomiljø foreslår styret derfor å regulere omfanget av slik utleie gjennom vedtektene.

Det foreslås å legge til følgende bestemmelse i vedtektene under § 4 Registrering av sameiere og rettslig råderett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Bestemmelsen innebærer at sameiere fortsatt kan leie ut egen seksjon på korttidsbasis, men innenfor klare rammer som begrenser samlet utleietid per år.

Styrets innstilling
Styret vurderer at forslaget balanserer hensynet mellom den enkeltes råderett over egen seksjon og hensynet til fellesskapet og bomiljøet i sameiet. En tydelig regulering vil bidra til forutsigbarhet, lik praksis og enklere håndheving.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar foreslått endring av vedtektene § 4 Registrering av sameiere og rettslig råderett, slik den er formulert ovenfor.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

9. Tilrettelegging for barnevogn/rullestol

Fremmet av: Kristin Langholm

Slik det er i dag, er trappeløpet ved inngangen ikke tilrettelagt for barnevogn eller rullestol, da det ikke finnes skinner eller annen løsning for enkel trilling. Dette behovet gjelder trappene fra inngangspartiet til heis.

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslaget og viser til at sameiet etter gjeldende regelverk ikke har en generell plikt til å tilrettelegge eksisterende fellesarealer for rullestolbrukere m.v., utover de krav som gjelder ved nye eller søknadspliktige byggetiltak.

Dersom enkeltbeboere har behov for tilrettelegging som følge av funksjonsnedsettelse, har de anledning til å søke styret om tillatelse til nødvendige tiltak på fellesareal. Slike tiltak finansieres som hovedregel av den enkelte beboer, eventuelt med støtte fra NAV Hjelpemiddelsentral. Det er også mulig, etter nærmere dialog med styret, å få adkomst for enkeltbeboere med funksjonsnedsettelse via næringsarealene.

Styret ser samtidig at økt tilgjengelighet kan være et gode for flere, herunder småbarnsfamilier med barnevogn og besøkende. Eventuelle tiltak må imidlertid vurderes konkret opp mot kostnader, sikkerhet, estetiske hensyn og konsekvenser for fellesarealene og øvrige beboere.

På denne bakgrunn mener styret at eventuell tilrettelegging bør vurderes som et frivillig tiltak, og ikke som en forpliktelse for sameiet.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Vi ønsker å foreslå at det vurderes en enkel og kostnadseffektiv løsning, for eksempel montere/sette opp et par skinner/rampe i trappen, slik at barnevogn og eventuelt rullestol kan trilles trygt opp og ned. Dette trenger ikke å være en avansert eller kostbar løsning, men et praktisk tiltak som vil gjøre inngangspartiet mer tilgjengelig for flere beboere og besøkende.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Sameiet/styre skal sette opp en løsning/skinne for enklere ferdsel m barnevogn.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

10. Innføring av symbolsk leie/avgift for bruk av gamingrommet

Fremmet av: Lisa Cheah Hjelmstad

For å sikre en ansvarlig, ryddig og respektfull bruk av gamingrommet, samt forebygge unødvendig slitasje og misbruk, foreslås det å innføre en symbolsk leie/avgift ved utlån og bruk av rommet.

Ordningen skal ha følgende hovedformål:

Å fremme ansvarlig og respektfull bruk av rommet og tilhørende utstyr.

Å sikre midler til nødvendig drift, vedlikehold og fornyelse av utstyr over tid.

Å redusere risikoen for misbruk gjennom tydelige rutiner for dokumentasjon og oppfølging.

Inntektene fra avgiften øremerkes drift og vedlikehold av gamingrommet, og skal ikke benyttes til andre formål.

I tillegg så foreslår det å øke leietid til 6 timer.

Som en del av "leieordningen" innføres krav om enkel bildedokumentasjon. Leietaker skal ta bilder av rommet ved overtakelse og ved avslutning av bruk. Bildene skal dokumentere at rommet og utstyret etterlates i samme stand som ved mottak. Dokumentasjonen kan enkelt sendes per e-post/Vibbo med tilhørende bilder.

Dersom dokumentasjonen avdekker mangler, skader eller uaktsom bruk, kan styret ilegge gebyr for ekstra rengjøring, reparasjon eller erstatning.

Størrelsen på avgiften, eventuelle gebyrer og praktisk gjennomføring fastsettes av styret og holdes på et lavt og rimelig nivå (50kr per booking for eks), slik at rommet fortsatt er tilgjengelig for alle, samtidig som bruken blir mer forpliktende og ansvarlig.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for ønsket om ansvarlig bruk og redusert slitasje på gamingrommet. Samtidig vurderer styret at forslaget innebærer et betydelig administrativt ansvar, blant annet knyttet til:

· oppfølging av bookinger

· kontroll og arkivering av bildedokumentasjon

· vurdering av eventuelle skader og ileggelse av gebyr

· håndtering av innbetalinger og eventuelle tvister

Styret er usikre på om dette er praktisk gjennomførbart innenfor styrets kapasitet. Videre er gamingrommet etablert som et felles gode for beboerne, og styret stiller spørsmål ved om innføring av betaling er i tråd med formålet med rommet. Det er allerede innført rutiner for kontroll av gamingrom av vaktmester, og med ny elektronisk nøkkelløsning blir det enklere å avklare hvem som har hatt tilgang til gamingrommet i situasjoner hvor det avdekkes skader på rommet.

Styret mener derfor at ulempene ved ordningen slik den er foreslått, per i dag veier tyngre enn fordelene.

Styret vil imidlertid understreke at dersom skader på rommet kan knyttes til en konkret bruker, vil styret vurdere å frata vedkommende retten til å booke gamingrommet og kreve reparasjonskostnader dekket av vedkommende.

Styret anbefaler ikke å innføre symbolsk leie/avgift eller gebyrordning for bruk av gamingrommet slik forslaget foreligger. Dagens ordning videreføres.

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

VEDTEKTER
for
Parkveien 64 Sameie, Oslo
Fastsatt ved seksjonering, endret av sameiermøtet 13.04.2015.
Endret av sameiermøte 24.03.2026.

§ 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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§5
Sameiermøter

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

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

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

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

På sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøken.

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

§ 6
Styre og forretningsfører

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

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

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

§ 7
Bruken av eiendommen

7.1. Generelt

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

7.2. Ordensregler

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

7.3. Bruken av fellesarealet

7.3.1 Generelt om bruken

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

7.3.2. Fellesarealer beregnet til bruk for beboere og deres gjester

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

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

7.3.3. Fellesarealer beregnet til bruk for næringsvirksomheten

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

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

7.4. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

7.5. Reklame og profilering

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

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

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

7.6. Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

7.7. Meldeplikt for skader

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

§8
Vedlikeholdsplikt og kostnads- og inntektsfordeling

8.1 Vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

8.2 Kostnadsdekning og kostnadsfordeling

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

8.3 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.6 Særlig om garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen skal kun dekke følgende kostnader:

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

8.7 Inntekter

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

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

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

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

§9
Ansvar for egen seksjon

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

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

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

§ 10
Eierseksjonsloven

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

§ 11
Ordning for innfrielse av andel fellesgjeld

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

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

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

HUSORDENSREGLER

Parkveien 64 Eierseksjonssameie

1. Generelt

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

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

2. Ro og orden

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

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

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

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

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

3. Avfall/søppel

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

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

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

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

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

4. Bygningen

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

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

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

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

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

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

5. Fellesarealer

5.1. Røyking er strengt forbudt på alle fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Vaskeriene.

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

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

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

6.4. Barn har ikke adgang til vaskeriene uten tilsyn.

7. Gamingroom

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

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

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

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

8. Utleie

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

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

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

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

9. Dyrehold

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

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

9.3 Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

10. Skader, hærverk

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7242
PARKVEIEN 64 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i PARKVEIEN 64 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Scandic Solli. Parkveien 68, 0254 Oslo.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendring ved kortidsutleie
9. Tilrettelegging for barnevogn/rullestol
10. Innføring av symbolsk leie/avgift for bruk av gamingrommet

Med vennlig hilsen,
Styret i PARKVEIEN 64 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Silje Kyvik Storesund v/OBOS er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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 fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7242 Parkveien 64 Sameie Revisjonsberetning sameie 2025.pdf
2. 7242 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Andreas Mello-Kildal

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

- Daniel Almankaas Guerreiro
- Tor Magnus Kvinnesland Hognestad

Sak 8

Vedtektsendring ved kortidsutleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har sett behov for å tydeliggjøre regelverket knyttet til korttidsutleie av boligseksjoner. Økt bruk av plattformer for korttidsutleie kan påvirke bomiljø, sikkerhet og forutsigbarhet for sameierne. For å sikre et godt og stabilt bomiljø foreslår styret derfor å regulere omfanget av slik utleie gjennom vedtektene.

Det foreslås å legge til følgende bestemmelse i vedtektene under § 4 Registrering av sameiere og rettslig råderett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Bestemmelsen innebærer at sameiere fortsatt kan leie ut egen seksjon på korttidsbasis, men innenfor klare rammer som begrenser samlet utleietid per år.

Styrets innstilling
Styret vurderer at forslaget balanserer hensynet mellom den enkeltes råderett over egen seksjon og hensynet til fellesskapet og bomiljøet i sameiet. En tydelig regulering vil bidra til forutsigbarhet, lik praksis og enklere håndheving.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar foreslått endring av vedtektene § 4 Registrering av sameiere og rettslig råderett, slik den er formulert ovenfor.

Sak 9

Tilrettelegging for barnevogn/rullestol

Forslag fremmet av:
Kristin Langholm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Slik det er i dag, er trappeløpet ved inngangen ikke tilrettelagt for barnevogn eller rullestol, da det ikke finnes skinner eller annen løsning for enkel trilling. Dette behovet gjelder trappene fra inngangspartiet til heis.

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslaget og viser til at sameiet etter gjeldende regelverk ikke har en generell plikt til å tilrettelegge eksisterende fellesarealer for rullestolbrukere m.v., utover de krav som gjelder ved nye eller søknadspliktige byggetiltak.

Dersom enkeltbeboere har behov for tilrettelegging som følge av funksjonsnedsettelse, har de anledning til å søke styret om tillatelse til nødvendige tiltak på fellesareal. Slike tiltak finansieres som hovedregel av den enkelte beboer, eventuelt med støtte fra NAV Hjelpemiddelsentral. Det er også mulig, etter nærmere dialog med styret, å få adkomst for enkeltbeboere med funksjonsnedsettelse via næringsarealene.

Styret ser samtidig at økt tilgjengelighet kan være et gode for flere, herunder småbarnsfamilier med barnevogn og besøkende. Eventuelle tiltak må imidlertid vurderes konkret opp mot kostnader, sikkerhet, estetiske hensyn og konsekvenser for fellesarealene og øvrige beboere.

På denne bakgrunn mener styret at eventuell tilrettelegging bør vurderes som et frivillig tiltak, og ikke som en forpliktelse for sameiet.

Forslag til vedtak
Vi ønsker å foreslå at det vurderes en enkel og kostnadseffektiv løsning, for eksempel montere/sette opp et par skinner/rampe i trappen, slik at barnevogn og eventuelt rullestol kan trilles trygt opp og ned. Dette trenger ikke å være en avansert eller kostbar løsning, men et praktisk tiltak som vil gjøre inngangspartiet mer tilgjengelig for flere beboere og besøkende.

Sak 10

Innføring av symbolsk leie/avgift for bruk av gamingrommet

Forslag fremmet av:
Lisa Cheah Hjelmstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å sikre en ansvarlig, ryddig og respektfull bruk av gamingrommet, samt forebygge unødvendig slitasje og misbruk, foreslås det å innføre en symbolsk leie/avgift ved utlån og bruk av rommet.

Ordningen skal ha følgende hovedformål:

Å fremme ansvarlig og respektfull bruk av rommet og tilhørende utstyr.

Å sikre midler til nødvendig drift, vedlikehold og fornyelse av utstyr over tid.

Å redusere risikoen for misbruk gjennom tydelige rutiner for dokumentasjon og oppfølging.

Inntektene fra avgiften øremerkes drift og vedlikehold av gamingrommet, og skal ikke benyttes til andre formål.

I tillegg så foreslår det å øke leietid til 6 timer.

Som en del av "leieordningen" innføres krav om enkel bildedokumentasjon. Leietaker skal ta bilder av rommet ved overtakelse og ved avslutning av bruk. Bildene skal dokumentere at rommet og utstyret etterlates i samme stand som ved mottak. Dokumentasjonen kan enkelt sendes per e-post/Vibbo med tilhørende bilder.

Dersom dokumentasjonen avdekker mangler, skader eller uaktsom bruk, kan styret ilegge gebyr for ekstra rengjøring, reparasjon eller erstatning.

Størrelsen på avgiften, eventuelle gebyrer og praktisk gjennomføring fastsettes av styret og holdes på et lavt og rimelig nivå (50kr per booking for eks), slik at rommet fortsatt er tilgjengelig for alle, samtidig som bruken blir mer forpliktende og ansvarlig.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om ansvarlig bruk og redusert slitasje på gamingrommet. Samtidig vurderer styret at forslaget innebærer et betydelig administrativt ansvar, blant annet knyttet til:

· oppfølging av bookinger

· kontroll og arkivering av bildedokumentasjon

· vurdering av eventuelle skader og ileggelse av gebyr

· håndtering av innbetalinger og eventuelle tvister

Styret er usikre på om dette er praktisk gjennomførbart innenfor styrets kapasitet. Videre er gamingrommet etablert som et felles gode for beboerne, og styret stiller spørsmål ved om innføring av betaling er i tråd med formålet med rommet. Det er allerede innført rutiner for kontroll av gamingrom av vaktmester, og med ny elektronisk nøkkelløsning blir det enklere å avklare hvem som har hatt tilgang til gamingrommet i situasjoner hvor det avdekkes skader på rommet.

Styret mener derfor at ulempene ved ordningen slik den er foreslått, per i dag veier tyngre enn fordelene.

Styret vil imidlertid understreke at dersom skader på rommet kan knyttes til en konkret bruker, vil styret vurdere å frata vedkommende retten til å booke gamingrommet og kreve reparasjonskostnader dekket av vedkommende.

Styret anbefaler ikke å innføre symbolsk leie/avgift eller gebyrordning for bruk av gamingrommet slik forslaget foreligger. Dagens ordning videreføres.

Forslag til vedtak

Minimum leietid settes til 6 timer.

Som del av ordningen innføres krav om bildedokumentasjon ved overtakelse og avslutning av bruk. Leietaker plikter å dokumentere at rommet og utstyret etterlates i samme stand som ved mottak.

Dersom dokumentasjonen viser mangler, skader eller uaktsom bruk, gis styret fullmakt til å ilegge gebyr for ekstra rengjøring, reparasjon eller erstatning.

Inntektene fra avgiften skal benyttes til drift og vedlikehold av gamingrommet.

Størrelsen på avgiften, eventuelle gebyrer og praktisk gjennomføring fastsettes av styret.

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 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 5. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

PARKVEIEN 64 SAMEIE
ORG.NR. 999574009, KLIENTNR. 7242

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 831 594	9 181 758	9 777 000	17 951 040
Vaskeri	9	24 465	0	0	0
Andre inntekter	3	762	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 856 821**	**9 181 828**	**9 777 000**	**17 951 040**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-28 200	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-300 000	-200 000	-200 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-16 000	-14 500	-10 400	-10 712
Forretningsførerhonorar		-332 565	-317 370	-336 000	-351 120
Konsulenthonorar		-171 505	-109 171	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	7	-10 004 460	-11 222 084	-607 200	-6 632 816
Forsikringer		-755 947	-699 502	-744 000	-833 280
Kommunale avgifter	8	-1 735 598	-1 593 677	-1 725 000	-1 812 113
Energi/fyring	10	-2 439 792	-2 495 676	-2 650 000	-2 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-961 544	-867 608	-904 800	-931 944
Andre driftskostnader	11	-2 581 299	-2 190 988	-1 729 400	-2 025 560
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 341 010**	**-19 738 777**	**-8 965 900**	**-15 606 645**
DRIFTSRESULTAT		**-8 484 190**	**-10 556 949**	**811 100**	**2 344 395**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 878	13 025	716 000	716 000
Finanskostnader	13	-1 145 147	-314 073	-558 000	-1 467 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 130 269**	**-301 048**	**158 000**	**-751 000**
ÅRSRESULTAT		**-9 614 459**	**-10 857 997**	**969 100**	**1 593 395**
Overføringer:					
Udekket tap:		-9 614 459	-10 857 997		

PARKVEIEN 64 SAMEIE
ORG.NR. 999574009, KLIENTNR. 7242

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 013	16 640
Forskuddsbetalte kostnader		366 404	407 896
Andre kortsiktige fordringer	14	4 109	0
Driftskonto OBOS-banken		2 954 714	3 552 780
Driftskonto OBOS-banken II		1 069	1 066
SUM OMLØPSMIDLER		**3 340 309**	**3 978 382**
SUM EIENDELER		**3 340 309**	**3 978 382**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-19 802 584	-10 188 125
SUM EGENKAPITAL		**-19 802 584**	**-10 188 125**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 707 889	11 893 152
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 707 889**	**11 893 152**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105 052	56 796
Leverandørgjeld		2 322 576	2 211 944
Påløpte renter		7 376	4 614
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 435 003**	**2 273 354**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 340 309**	**3 978 382**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Parkveien 64 Sameie

Andreas Mello-Kildal Marius Siverts Midttun Daniel A. Guerreiro

Tor Magnus Kvinnesland Hognestad Runar Hafsteen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Energi bolig	1 452 480
Energi næring	394 310
Felleskostnader bo	5 595 480
Garasje	100 176
Bredbånd bolig	749 664
Komm. avg. næ	159 432
Vann-/avløp bolig	569 904
Rørrebabilitering lån	1 133 124
Felleskostnader næ	677 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 831 594**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon strømforbruk, IF	760
Andre inntekter	2
SUM ANDRE INNTEKTER	**762**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Energikartlegging, OBOS Prosjekt AS	-531 250
Prosjektledelse rørprosjekt, Norconsult Norge AS	-324 394
Rørfornyingsprosjekt, TT-teknikk A/S	-9 037 033
Tilskudd energikartlegging, Enova	556 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-9 336 427**
Drift/vedlikehold bygninger	-126 548
Drift/vedlikehold VVS	-104 698
Drift/vedlikehold elektro	-200 007
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 463
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 297
Drift/vedlikehold brannsikring	-100 383
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 638
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 004 460**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 122 801
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-612 311
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 735 598**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	24 465
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**24 465**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-594 535
Fjernvarme	-1 845 257
SUM ENERGI / FYRING	**-2 439 792**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-13 095
Container	-26 146
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 197
Annet driftsmateriale	-8 695
Vaktmestertjenester	-1 126 637
Vakthold	-722 897
Renhold ved firmaer	-634 491
Andre driftskostnader	-22 058
Andre kontorkostnader	-6 720
Bank- og kortgebyr	-4 517
Øreavrunding	155
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 581 299**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 691
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	947
Andre renteinntekter	3 236
SUM FINANSINNTEKTER	**14 878**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-667 153
Pantegjeldsrenter	-469 470
Renter på leverandørgjeld	-8 524
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 145 147**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 109
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 109**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

Opptjent egenkapital bolig	-17 482 675
Opptjent egenkapital garasje	-65 382
Opptjent egenkapital næring	-2 254 527
SUM EGENKAPITAL	**-19 802 584**

Det er en internfordeling grunnet avdeligsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,1 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-12 000 000	
Økning i år	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	106 848	
Innfrielse i år	16 827 205	
Nedbetalt i år	65 947	
		0

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,5 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig i år	-20 821 205	
Nedbetalt tidligere	0	
Innfrielse i år	113 316	
		-20 707 889
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 707 889**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26
Selskapsnummer: 7242 **Selskapsnavn:** PARKVEIEN 64 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: parkveien 64, 0254 oslo #331199 . Vår ref.: 7242-1-155 Dato: 15.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Parkveien 64 Sameie
Organisasjonsnr:	999574009
Seksjonseier:	Exceed Consulting AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	155
Adresse:	Parkveien 64, 0254 OSLO
Seksjonsnummer:	155
Gnr.	209
Bnr.	11

Opplysninger om boligselskapet:

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

Gateparkering.
Prosjekt rørfornying er ferdig og lån utbetalt. Det er etablert mulighet for innfrielse av fellesgjelden. Det foreligger planer om fremtidig vedlikehold av fasaden. Tiltaket er per i dag i en tidlig planleggingsfase, og verken omfang, tidspunkt eller kostnader er endelig avklart.
Gammel bebyggelse fra 1935, reseksjonert. 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208532707
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	20 357 028,20
Innfrielsesdato:	30.08.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 787,47,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820853270; Adm. lån 1 - Akonto renter	292,99	
Lån nr: 9820853270; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	76,77	
Vann-/avløp bolig	181,00	
Felleskostnader bo	1 503,70	
Energi bolig	391,00	
Bredbånd bolig	342,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	42,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 000,-
Annen formue:	2 758,-
Gjeld:	54 551,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208532707
Restsaldo:	54 090,22
Kapitalkostnader:	410,86
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 54 090,21,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon: 22 86 75 47.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

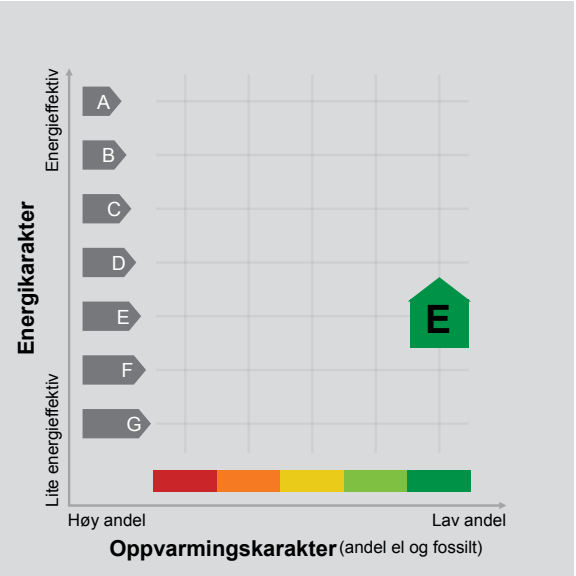
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester PARKVEIEN 64 SAMEIE
Antall registrerte enheter	25
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80486006
Merkenummer	Energiattest-2025-234049
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	
BRA:	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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (25)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Parkveien 64	80486006	H0221	55	0	
Parkveien 64	80486006	H0222	54	0	
Parkveien 64	80486006	H0223	53	0	
Parkveien 64	80486006	H0224	52	0	
Parkveien 64	80486006	H0225	51	0	
Parkveien 64	80486006	H0321	89	0	
Parkveien 64	80486006	H0322	88	0	
Parkveien 64	80486006	H0323	87	0	
Parkveien 64	80486006	H0324	86	0	
Parkveien 64	80486006	H0325	85	0	
Parkveien 64	80486006	H0421	123	0	
Parkveien 64	80486006	H0422	122	0	
Parkveien 64	80486006	H0423	121	0	
Parkveien 64	80486006	H0424	120	0	
Parkveien 64	80486006	H0425	119	0	
Parkveien 64	80486006	H0521	157	0	
Parkveien 64	80486006	H0522	156	0	
Parkveien 64	80486006	H0523	155	0	
Parkveien 64	80486006	H0524	154	0	
Parkveien 64	80486006	H0525	153	0	
Parkveien 64	80486006	H0621	191	0	
Parkveien 64	80486006	H0622	190	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Parkveien 64	80486006	H0623	189	0	
Parkveien 64	80486006	H0624	188	0	
Parkveien 64	80486006	H0625	187	0	

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	28 m²
Totalt BRA	28 m²
Oppvarmet luftvolum	73 m³
U-verdi for yttervegger	0,70 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	84,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	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

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	6 078 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	217,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 920 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	217,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 078 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 158 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 920 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 078 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 209, Bruksnummer 11, Seksjonsnummer 155 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	16.06.2026 kl. 10.59
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	16.06.2026 kl. 10.57

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1226851-1/200 13.10.2025 12:48 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 750 000
Omsetningstype: Fritt salg
EXCEED CONSULTING AS
ORG.NR: 918 747 079
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1898/903130-1/105 31.03.1898 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om bebyggelse
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 11

1919/912618-1/105 10.05.1919 **ERKLÆRING/AVTALE**
vedr. ølleveranse m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 11

1935/990561-1/105 28.09.1935 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 11

1935/990562-1/105 12.10.1935 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 11

1937/302450-1/105 31.05.1937 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 11

GRUNNDATA

2012/996993-1/200 23.11.2012 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 155
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/11147

2013/531709-1/200 27.06.2013 **RESEK/FJERNING AV SEKSJON**
Fjernede seksjoner:
SNR: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 135/11147

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 155
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/11012

2017/1323709-1/200 27.11.2017 21:00 **RESEKSJONERING**
SNR: 155
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/11012
Endring av tegninger
Endring av seksjon 1,2 og 4
Endring av tilleggsdel for seksjon 1,2 og 4
Endring av sameiebrøk for seksjon 1, 2 og 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.06.2026
Kunde: Propr AS
Laget for: w@wja.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534966
Deres ref: 9287457

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 209, BNR. 11.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 209, bnr. 11.

GNR. 209 BNR. 11

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1858.

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

3001 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

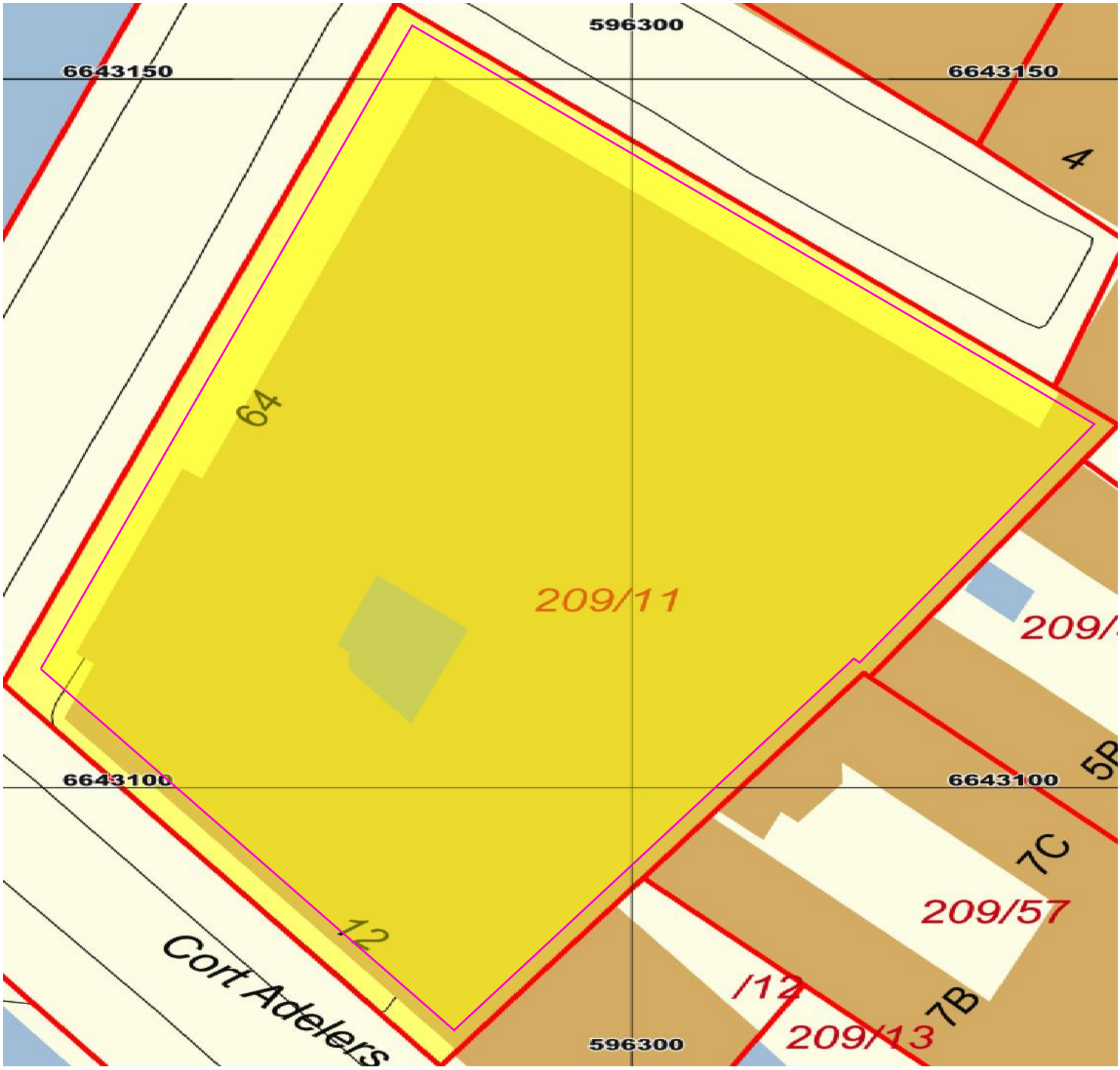
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

596200 596300 596400

6643200 6643100 6643000

FELT 2
Bolig/forretning/undervisning/
annen off. eller priv. tjenesteyting(kultur,
treningssenter,svømmehall,helserelater
virksomhet)/kontor/hotell/bevertning
S-5006, 5.9.18
se reg.best.

Henrik Ibsens gate
Inneggata
Gustav Bloms gate
Cort Adelers gate
Parkveien
Hansteens gate
Løkkeveien
Nobelinstituttet
Oslo handelsgymnasium
Wang v.g. skole

213/215 213/71 213/70 213/69 999/156 209/32 211/37 211/35 211/211 209/271 209/195 209/272 209/273 209/199 209/274 209/53 209/55 209/11 209/56 209/57 209/13 209/200 209/60 209/201 209/108 209/61 209/105 209/62 209/15 209/110 209/16 209/14 209/59 209/464 209/275 211/212 211/227 209/465 209/197 209/117 209/112 209/113 209/116 209/240

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

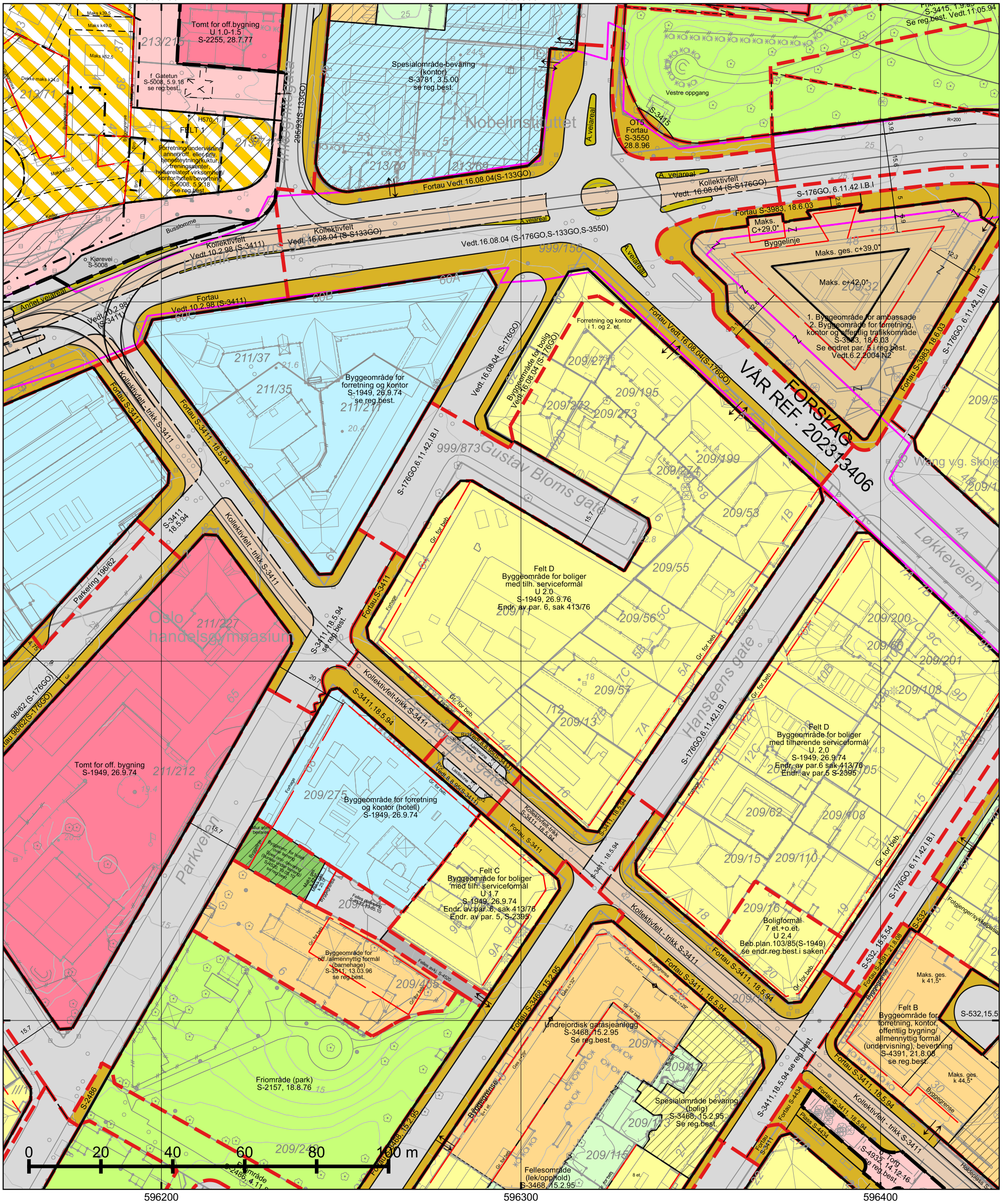
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159441/ 86534966
Adresse: Parkveien 64
Gnr/Bnr: 209/11
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159441/ 86534966
Adresse: Parkveien 64
Gnr/Bnr: 209/11
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

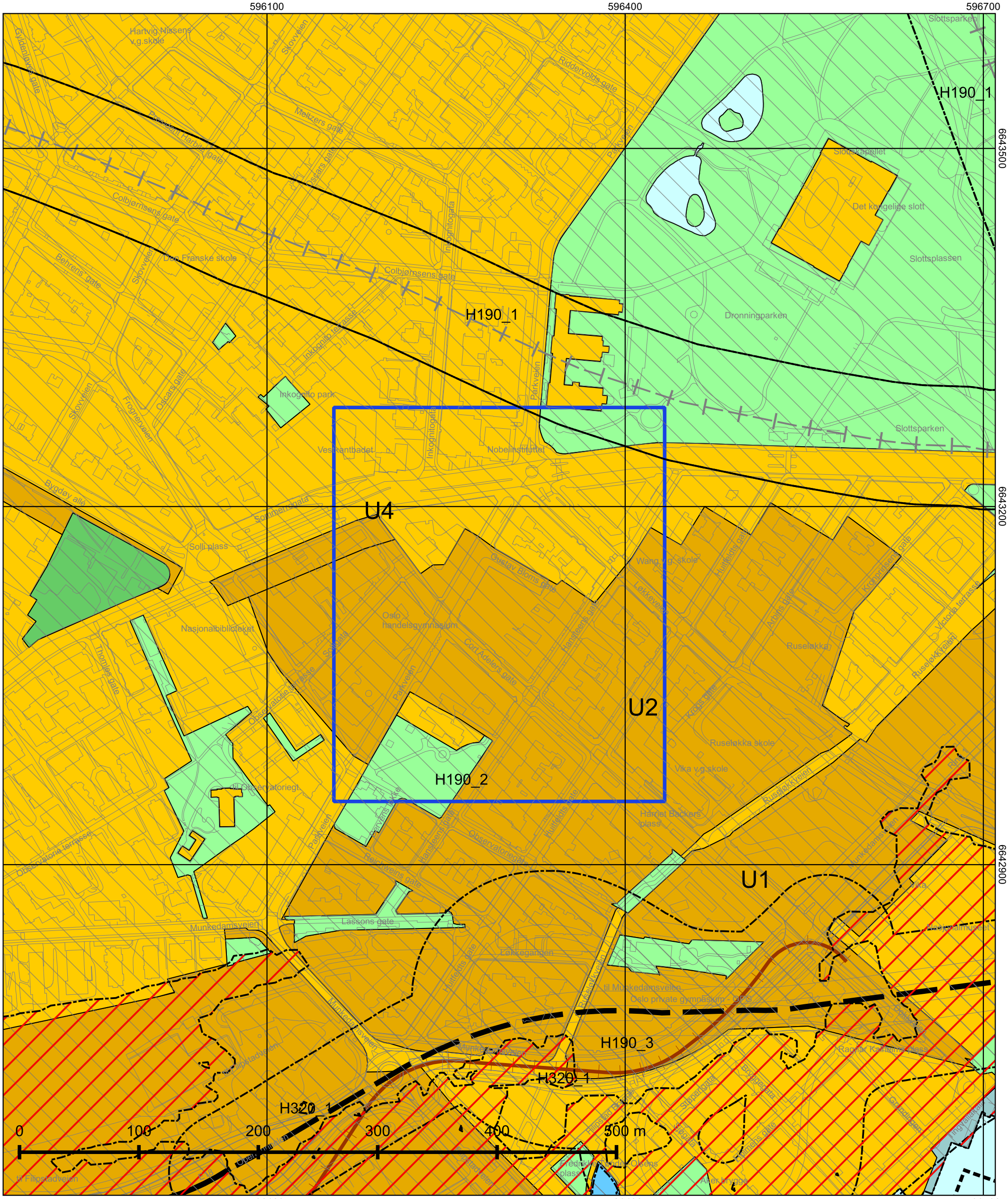
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 -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

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

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159441/86534966
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

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

Arbeidssted	Matr.nr.	Saksnr.
Cort Adelersgate 12		**81/2970**

Byggherre

A/S Akersborg
Cort Adelersgate 12

OSLO 2

Ansvarshavende

Gustav G. Kielland
Bjerkebagenveien 10

1410 LANGHUS

PMB/EB

Dato

17. februar 1982

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

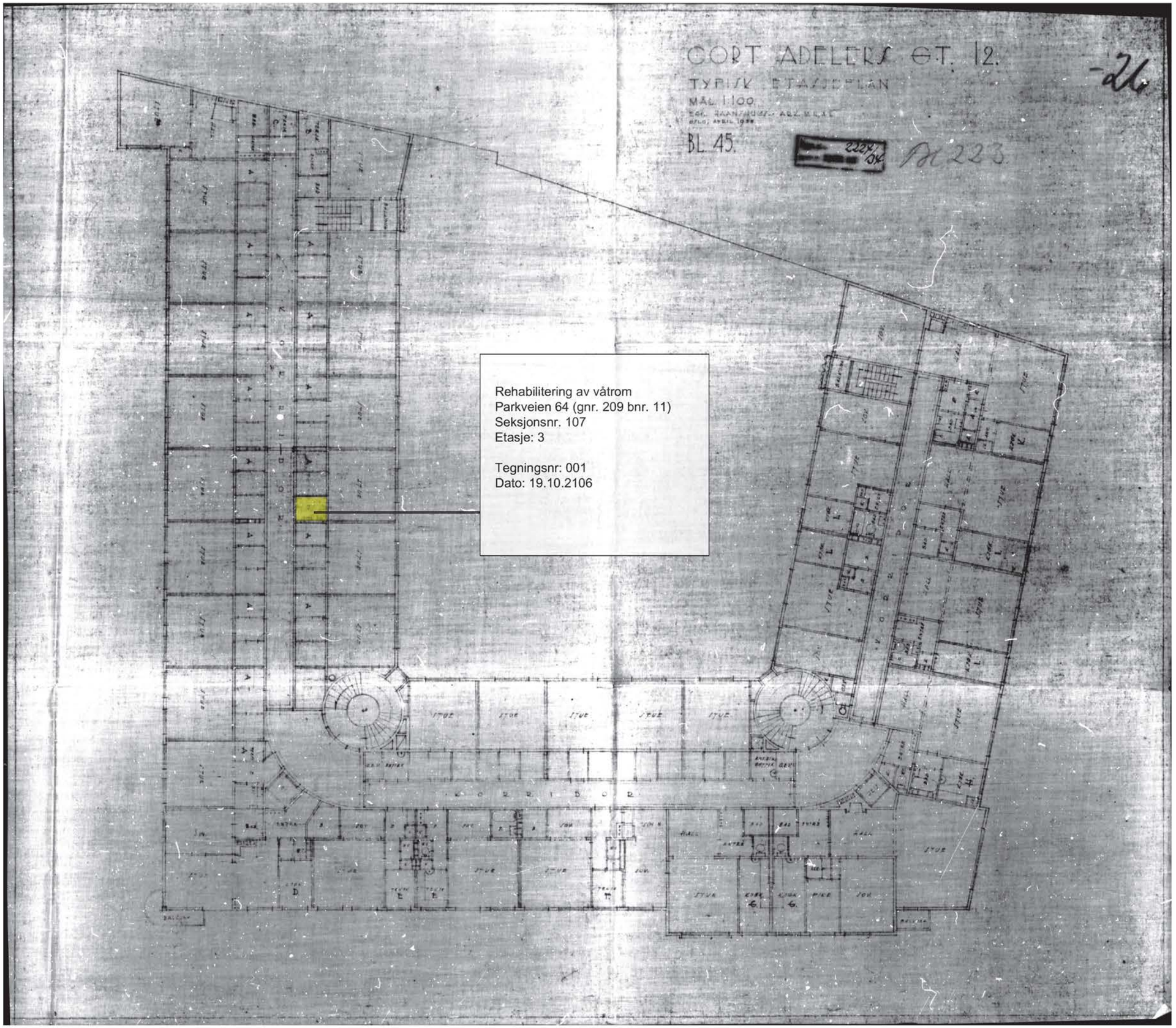
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M. Berglie

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

SK. C/4 ANDVORD


GORT ADELERS GT. 12.
TYPISK ETASJEPLAN
MÅL 1:100
BL. 45.
-26
Bl 223
Rehabilitering av våtrom
Parkveien 64 (gnr. 209 bnr. 11)
Seksjonsnr. 107
Etasje: 3
Tegningsnr: 001
Dato: 19.10.2106

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210065
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 5. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	22.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	PARKVEIEN 64
Postadresse:	0254 OSLO
Matrikkel:	0301-209/11

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210065

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

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

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

Ferdigattest - Parkveien 64

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

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

Godkjente tegninger

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

Ansvar

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

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anna Lytvynenko
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

Victoria Remen Sandnes
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
202554216_1_5_Plan_bad

Mottakere:
VARME & BAD AS, Lise Brodahl

Kopi til:
JAN ANTONSSON

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210065
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	22.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	PARKVEIEN 64
Postadresse:	0254 OSLO
Matrikkel:	0301-209/11

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210065

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO BAD & RENOVERING AS
Enebakkveien 119
0680 OSLO

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

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

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Siv ing Frode Soløy AS
Sofies gate 60
0168 OSLO

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

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

Ferdigattest – Parkveien 64

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

UNI RØRSERVICE AS
Sanatoriebakken 2
1170 OSLO

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

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

Ferdigattest – Parkveien 64

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

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

ANMELDELSE. V.D.

14 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN R.I.No. 1932/35 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Varme- ventilasjons- og sanitæranl.

på matr.n. 12 Cort Adelers gate

Innlevert 15.okt.1935. Attestert 18/6.37

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 16-10-1935.

GM/VW.

Ad: 12 Cort Adlersgate, jnr. 1389/35.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales.

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

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

Oslo helseråd den 26. oktober 1935.

Efter bemyndigelse

Sjø 28 OKT. 35

V.d. til kjennskap

Oslo 9/10 35

GORT ADELERS GT. 12.

TYPISK ETASJEPLAN

MÅL 1:100

EGIL HAANSHUUS ARK. M.A.A.L.

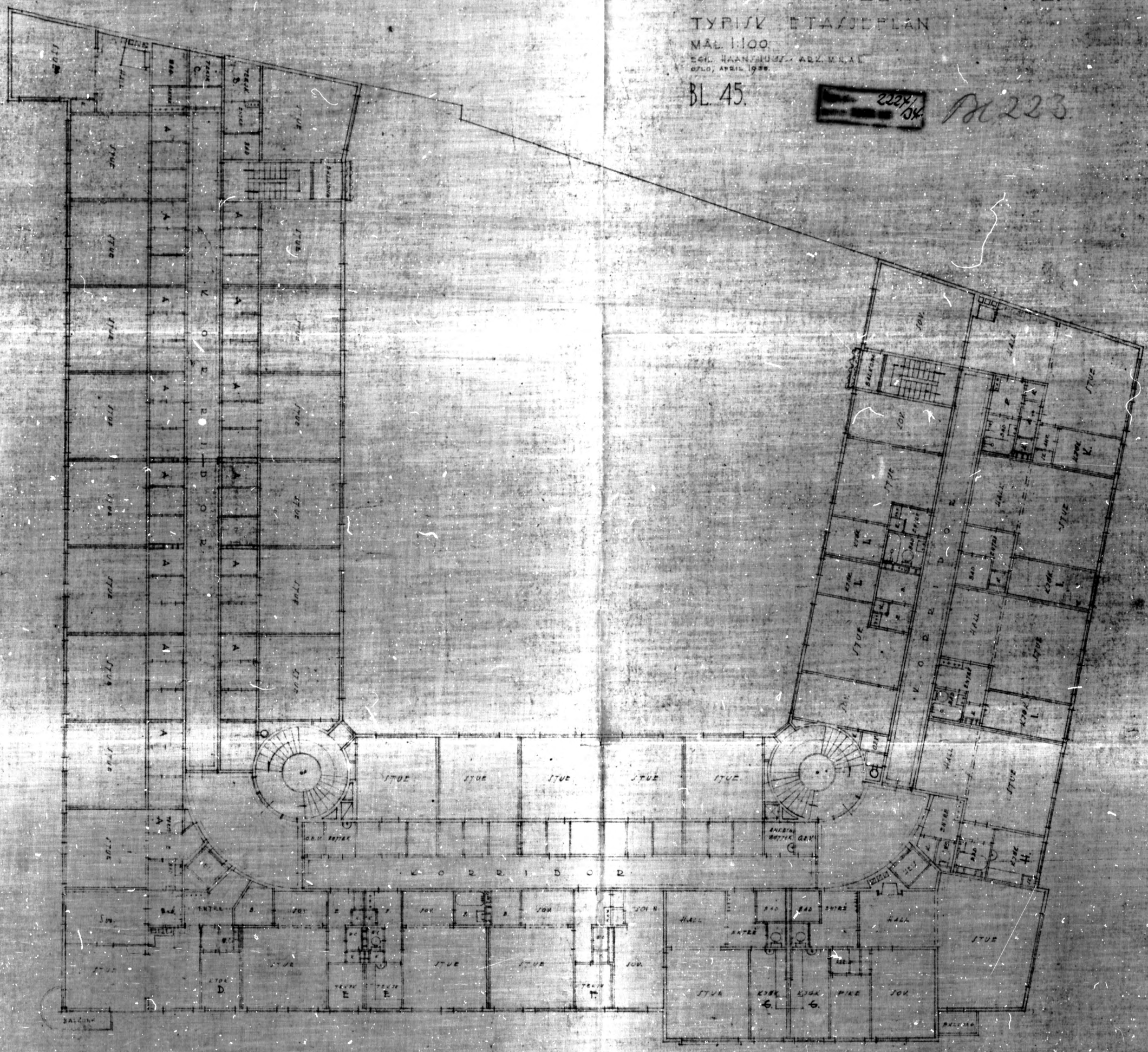
OSLO, APRIL 1938.

BL. 45.

2227/54

-26

A223



A N M E L D E L S E .

Tegning.

V.D.

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

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.

på matr.-nr. 12 Cort Adelers gate.

Innlevert 22. april 1938. Attestert 20/9.38

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 23-4-1938.

f. Strandsvåg

GM/VW.

Ad: 12 Cort Adlersgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 28. april 1938.

Efter bemyndigelse

Odd Flø

29 APR. 1938

V.d. til underretning.

Oslo 29. april 1938. f. Strandsvåg

Innvilles til godkjennelse. Rørleggerarbeidet må anmeldes til kloakkvesenet.

29/4-38

Bgv. bl. 24 VIII.37. 4000.

Duplikat sendt Brandchefen

1

Ekspedisjons-Dokument 1

angående Våningshus

på matr.nr. 12 Vest-Aadlersgate

Innlevert 4 desember 1934 Attestert 23/12-37

Oversendes kr. opmålingschefen til måling av nævnte grunnens matr.nr. grenser og gatelinjer, kr. reguleringschefen til erklæring vedr. gjældende reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakk- til avgivelse av de i § 102 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 5 desember 1934

A. Lilleland

Opmålingschefen jr. nr. ____
mott 8 DEC. 1934

Sendes kr. reguleringschefen.
Denne grenser er vist med blå linjer på
reguleringsplanen Bl. 8.

Oslo 17/12-34

Opmålingschefen jr. nr. 6 Aadlersgt 12
mott 18 DEC. 1934

Linsp.
LNr.12214/1936

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RØRVERKET AS
Konows gate 81
0196 OSLO

Dato: 06.01.2017

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

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

Ferdigattest - Parkveien 64

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.01.2017 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

1-6. ETAGE - S. BL.

Tegningen korigert 6/10-35

CORT ADELERSGT. 12.

BORGEN & CONRADI
INGENIØR REIDAR CONRADI
VARME-, VENTILASJONS- OG SANITÆRANLEGG
TEGN: 31/8-35
TRAC:
TEGN NO: 10

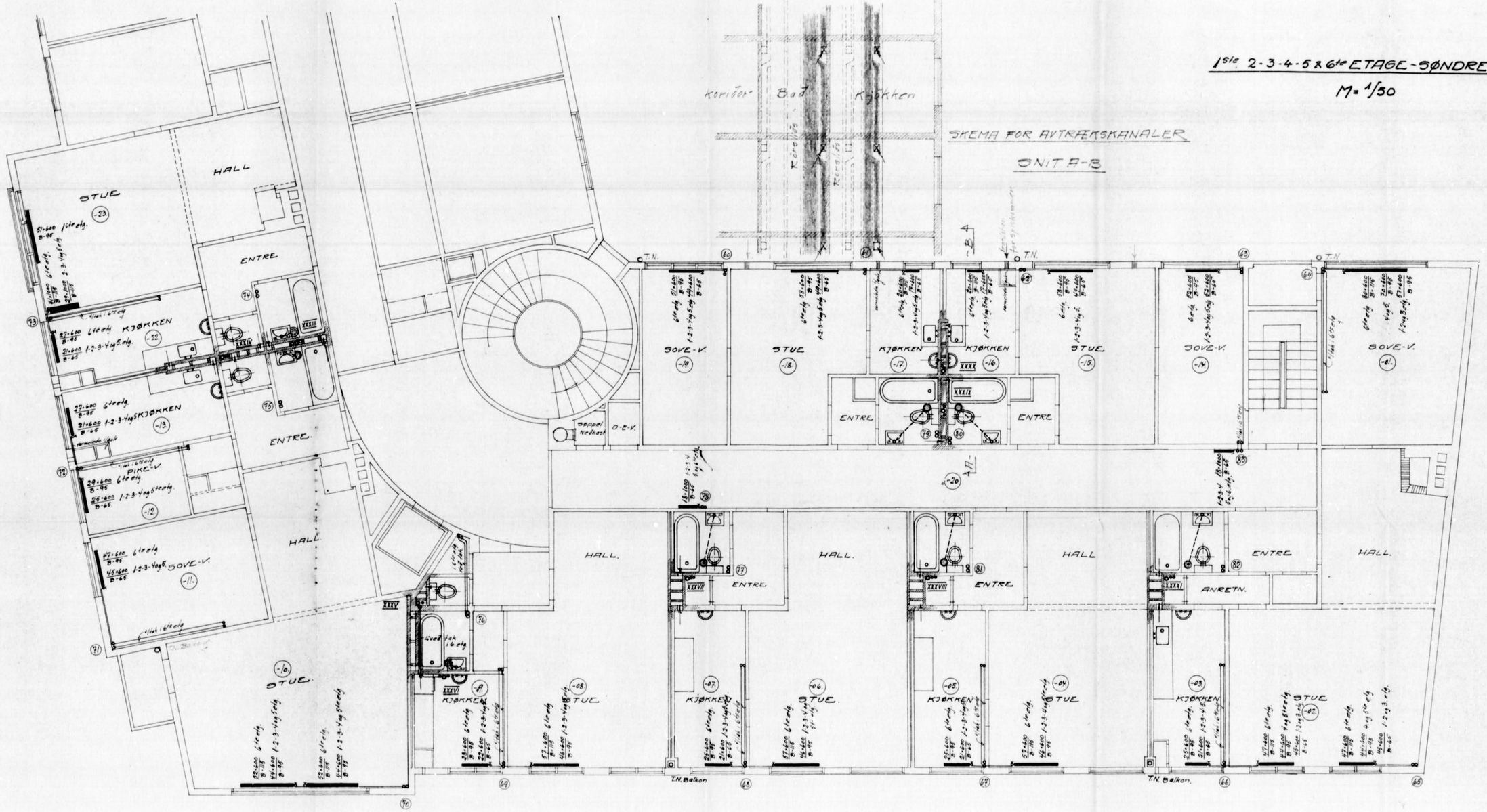
1ste 2-3-4-5 & 6te ETAGE - SØNDRE BLOKK. Bl. 10.

M = 1/30

-21

SKEMA FOR AVTRÆKSKANALER

SNITT A-B



1-6 ETAGE - S.BL.

1-6. ETAGE. S.BL.

2-6 ETG. VESTRE BL.

CORT ADELERS GATE:- 12
BORGEN & CONRADI
INGENIØR REIDAR CONRADI
VARME-, VENTILASJONS- OG SANITÆRANLEGG
TEGN: 21/6-35 TNC. TEGN NO: 9

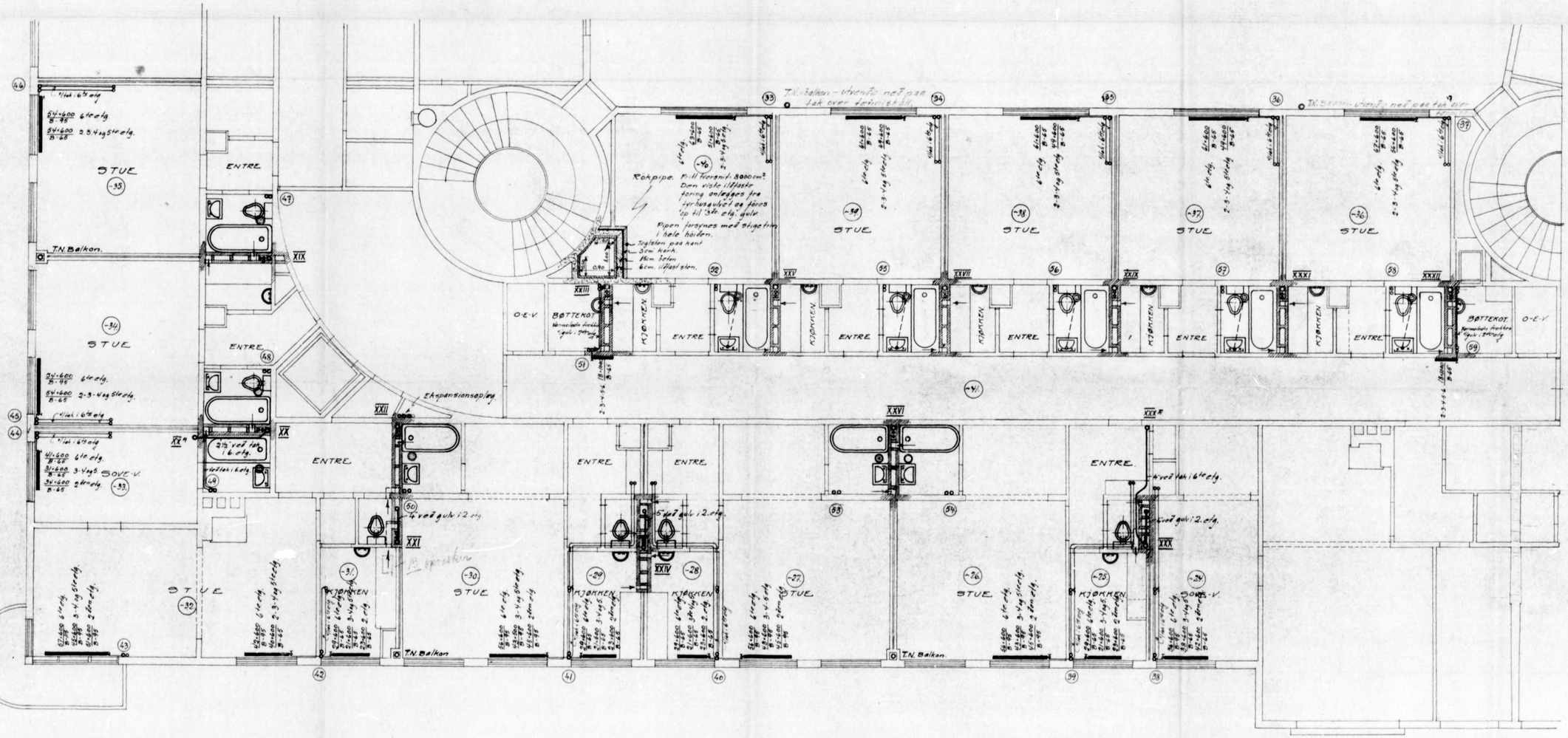
Tegningen korrigert: 5/10-35.

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

1932/35. B2.9.

M = 1/50

-26



2-6. ETG. VESTRE BL.

2-6 ETG. VESTRE BL.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RØRVERKET AS
Konows gate 81
0196 OSLO

Dato: 07.11.2019

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

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

Ferdigattest - Parkveien 64

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

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

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

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

Tegningen korrigert: 5/10-35

CORT ADELERSGT. 12.

BORGEN & CONRADI
INGENIØR REIDAR CONRADI
VARME-, VENTILASJONS- OG SANITÆRANLEGG
TEGN. 31/8-35. T.V.
TRKD.
GODKJ.
TEGN. NO: 8.

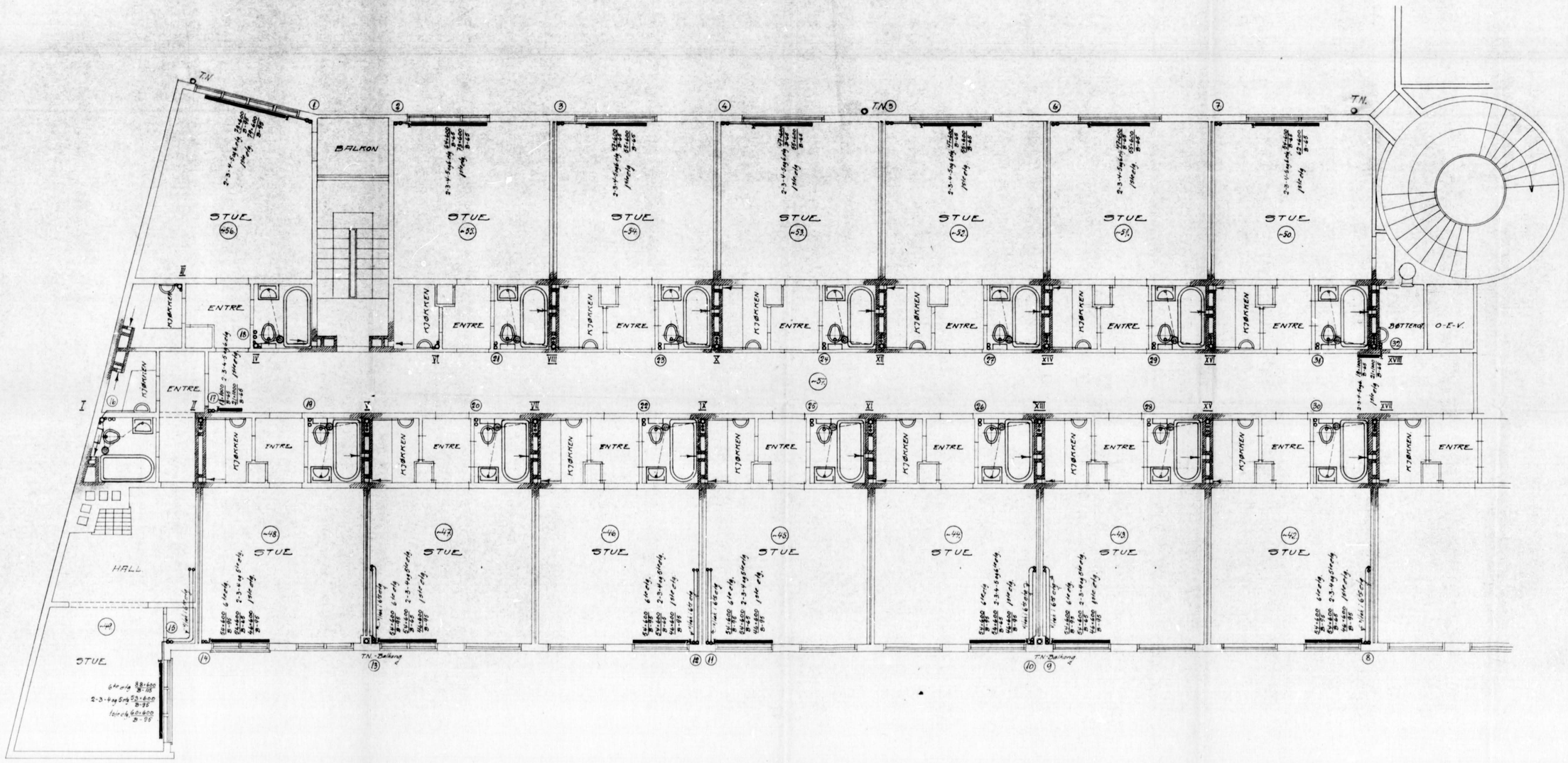
— 1.-2.-3.-4.-5. & 6. ETG. NORDRE BLOKK. —

— M. 1/50. —

INNKJØPT 1932/36 OSLO

22.8.

-26



1-2.-3.-4.-5. & 6. ETG. ~N.BL.

1-2.-3.-4.-5. & 6. ETG. ~N.BL.~

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.