EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260335
Addresse	Parkveien 8		
Postnr.	0350	Sted	OSLO
Selgers navn	stian nessa		
Selgers navn	signe Sagli		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/18

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige AS

Polise/avtalenr.:

91955224

Våtrom

Initialer selger:
s n
s S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Et brudd i varmekablene ble utbedret i oktober 2014 av M-Tek AS. Ingen problemer etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

M-Tek AS

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett sluk på badet fikset av godkjent rørlegger i juni 2015.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært enkelte sprekker i veggene i stuen. Utbedret ved sparkling

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2 nye kurser til stekeovn og oppvaskmaskin. jordfeilautomater i tavle. Stikk til vifte og til generelt bruk. (2015)Sikringskap: Byttet defekt hovedsikring, og monterte overspenningsvern. Byttet 5 elementautomater mednye jordfeilautomater. (2019)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Flosta Elektro AS på arbeid i 2015.Samsvarerklæring fra Elektris på arbeid fra 2019.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lyd fra trikk og trafikk. Generell bystøy.

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fremtidige planer om utbedring av vinduer og fasade. Forventet flere år frem i tid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *stian nessa*

Signert av *signe Sagli*

Initialer selger:
s n
s S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Parkveien 8
0350 OSLO
Gnr./Bnr.: 214/250
Oslo kommune

Rapportdato: 12.06.2026
Befaringsdato: 11.06.2026
Referansenummer: 15083390

Areal

Leilighet
Bruksareal: 64 m² (BRA-i: 59 m²)

Totalt bruksareal: 64 m² (BRA-i: 59 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Ståle Gran Skøien
91886203

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.06.2026
Referansenummer	15083390
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0335
Hjemmelshaver/selger	Signe Sagli/Stian Nessa
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Stian Nessa
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	12.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Parkveien 8
Postnummer/sted	0350 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	214/250
Seksjonsnr.	15
Tomt	Eiet tomt: 570 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1901		2003

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet i Sameiet Parkveien 8 beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Sameiet består av 28 seksjoner og har felles tomt. Asfaltert adkomstvei. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Boligbygg/næringsbygg over fem etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner samt naturstein. Fasader utført i pussede flater samt teglstein. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takplater (taket er ikke besiktiget). Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmer av tre fra byggeår.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet.

Boligen inneholder
Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	10	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	11	
		Ventilator	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom		Ventilasjon	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	59			59	
	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom				
Kjelleretasje		5		5	
		Bod			
SUM	59	5		64	
	Total bruksareal: 64 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Entré er målt til 2,61 meter. Bad er målt til 2,42 meter. Kjøkken er målt til 3,17 meter. Stue er målt til 3,09 meter. Soverom er målt til 3,12 meter.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller merket nr 15.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 08.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest. Datert 14.08.2018.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge selger er det ikke utført arbeider på bad de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2015 - 2019. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Innmurt speil og overbelysning på vegg over servant. Dusj på gulv med skyvedør av glass. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Frittstående toalett. Naturlig oppdriftsventilasjon. Skap på vegg over toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast og støpejern. Fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekraner plassert bak luke på/i vegg/himling over toalett. Opplegg for vaskemaskin.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert riss/sprekk i veggflis ved dusjarmatur. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen.

Det observeres tegn på riss og sprekker i flisfuger på gulv i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av bevegelser i underlaget.

Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent.

Det er usikkert om rørgjennomføringene i våtsonen er tilstrekkelig tettet mot vann og vanndamp. Konsekvens er at forholdet kan medføre lekkasjer og skader i konstruksjon dersom overgangen ikke er tilstrekkelig tett. Forholdet kan ikke kartlegges fullt ut ved visuell inspeksjon alene.

Fordelerstammer har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

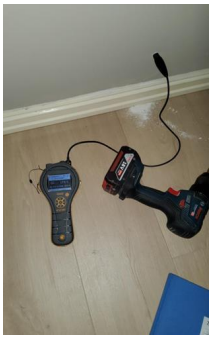
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 67,1 prosent, ved 23,9 celsius med duggpunkt på 17,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. Deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

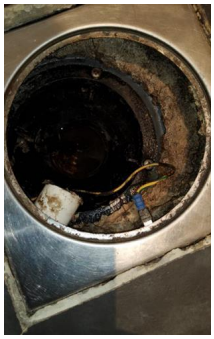
Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og mangler. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2015 med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkskapsbelysning og stikkontakter. Frittstående kjøleskap med frysedel. Integrert oppvaskmaskin og komfyr samt nedfelt induksjonstopp. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen glødde kobber rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Innredning

TG 2	Vannrør	Vannrør av typen glødde kobber rør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilator	Ventilatoren er vurdert til å være tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt, da dette kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om eventuelle tiltak må iverksettes.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør og glødde kobber rør. Avløpsrør av plast og støpejern. Fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekraner plassert på bad. Tilknyttet felles varmtvann.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av typen glødde kobber rør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Opplysningen over omfatter de deler av rørsystemet som ikke er nevnt og vurdert under andre punkter i rapporten.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Downlight i entré. Profilerte innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører

TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Følgende rom er målt: Entré/kjøkken og stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	4. Etasje	
TG 1	4. Etasje	I entré/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger tilknyttet leiligheten er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Fasader utført teglstein.

TGIU	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Yttervegger tilknyttet leiligheten er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Konsekvens kan være at eventuelle feil og mangler samt skader ikke kan verifiseres. Foreslått tiltak er videre overvåking.

Vinduer og ytterdører

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmer av tre fra byggeår.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterdører og omramming	
TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer bærer preg av elde og andre aldersrelaterte utfordringer. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens ombyggingsår, med enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på bad. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap i entré. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Tilknyttet felles varmtvann.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

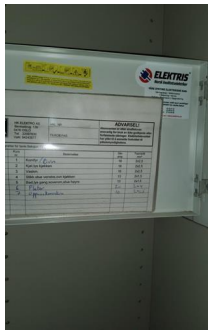
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke i kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann. Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

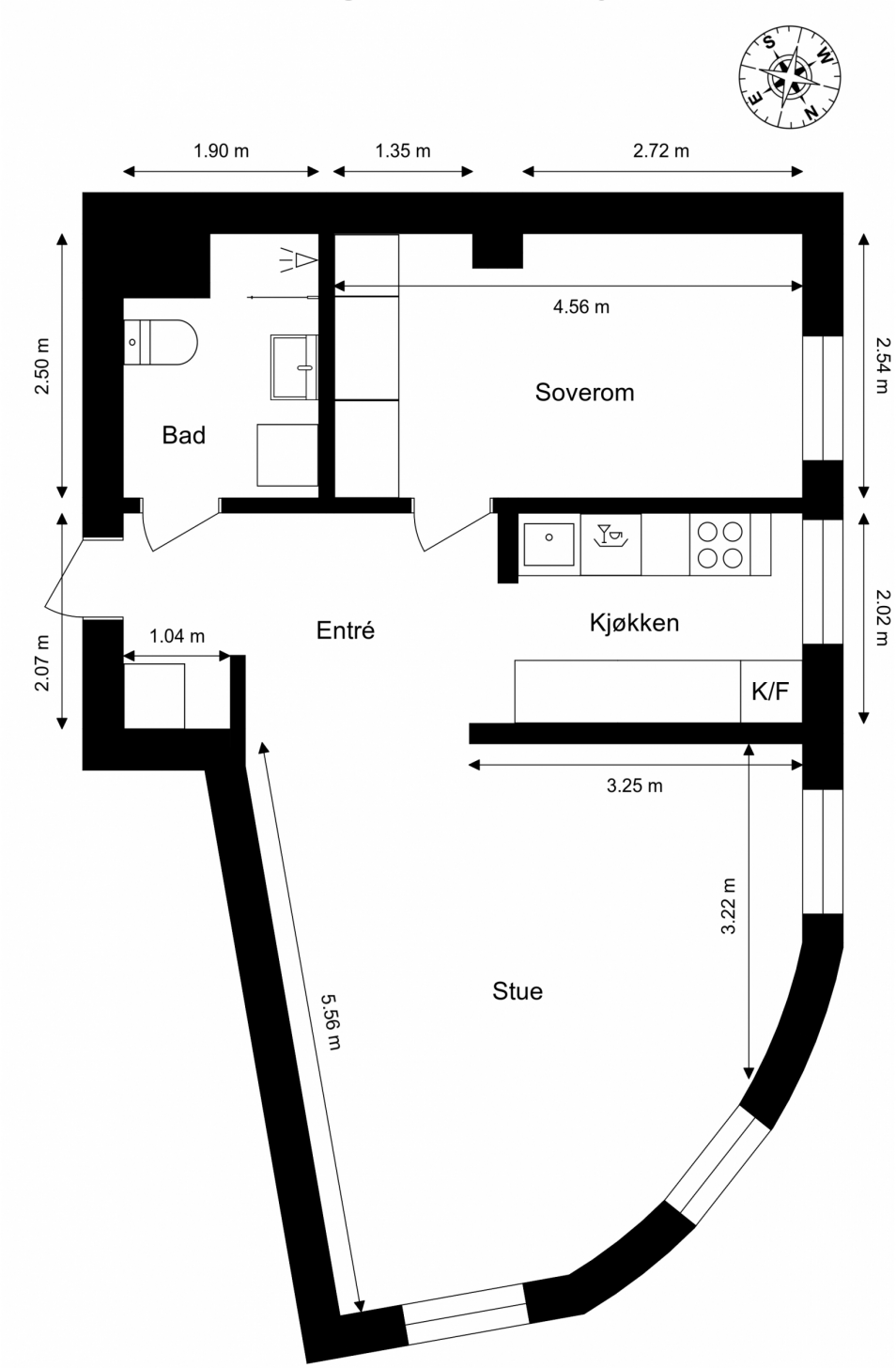
Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91886203

Parkveien 8, 0350 OSLO
Leilighet - 4. Etasje



Ordernr. 15083390

Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKVEIEN 8

1. Formål

Disse husordensreglene skal hindre forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Ansvar

Beboerne og besøkende i Parkveien 8 plikter å følge bestemmelsene i disse husordensreglene. Sameierne er ansvarlig for at husordensreglene er kjent for ev. leieboere. Hver sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle som gis adgang til Parkveien 8.

3. Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret skal fortrinnsvis skje skriftlig. Styret kan kontaktes på sameiet.parkveien8@gmail.com. Anonyme henvendelser behandles ikke. Kunngjøringer/informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavlen eller via e-mail.

4. Andre relevante dokumenter

- Branninstruks (slått opp på oppslagstavle)
- Vedtekter (kan fås ved henvendelse styret)

5. Alminnelige regler

- Sykler skal oppbevares i egen bod/leilighet eller i sykkelrommet rett nedenfor kjellertrappa. Ingen private eiendeler eller etterlatenskaper må plasseres i trapperom eller ganger.
- Vinduer eller fellesarealer skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og lignende.
- All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper og lignende, må forhånds godkjennes av styret. Egne antenner (radio-, tv- og parabol) er ikke tillatt.
- Beboere plikter å holde merking på postkasse med skilt oppdatert i samme stil som for andre kasser. Slike skilt kan f.eks. bestilles f.eks hos Posten.

6. Innvendig vedlikehold

- Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledninger så varme at frostskader unngås i den kalde årstiden. Beboerne bekoster selv alt vedlikehold slik avgrensninger beskrevet i eierseksjonslovens §32.
- Fett og annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, WC eller sluk. Til WC må det bare brukes toalettpapir.
- Skyll vasker og sluk jevnlig med kaustisk soda eller annet middel som løser fett belegg og annet som hindrer tilstopping.

7. Ro og orden

- Det skal være ro mellom 23:00 — 07:00 (lør 09:00), og hele søndag.
- Ved avvikling av større selskaper, må naboer under, over og ved siden av varsles i god tid på forhånd. Er dette i forståelse mellom beboere kan reglene om nattero fravikes. Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene, men et hyggelig lag og litt fest må også kunne aksepteres.
- Ved bruk av felles terrasse mot bakgården, må det tas spesielt hensyn til de nærmeste naboene. Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt da røyken fra disse kan være til sjenanse for andre beboere. Røyking er ikke tillatt i fellesområdene. På terrassen i bakgården må røyking ikke være til sjenanse for naboer. Husk brannsikkerhet og vis hensyn. Ballspill og lignende er ikke tillatt på terrassen i bakgård eller annet sted på eiendommen.

8. Søppel

- Søppel legges i lukkede poser i søppelcontainerne i søppelrom i 1. etasje. Det er kun husholdningsavfall som legges i disse containerne. Papir og papp legges i container ved nedgang til kjeller. Vaktmester triller containere ut på fortauet for tømming.
- Det er ikke tillatt å hensette søppel og lignende på fellesareal, Emballasje av annen art, ødelagt utstyr, kasserte eiendeler og lignende, må enhver beboer selv besørge bortkjøring av. Ved hensetning av søppel vil slikt bli fakturert hver enkelt eier. De nærmeste gjenbruksstasjonene er Fredensborg mini gjenbruksstasjon og Pilestredet Park mobile mini gjenbruksstasjon. Se https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/#gref for åpningstider og adresser

9. Dyrehold

- Alt dyrehold skal være uten sjenanse for naboene. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby angjeldende dyr. Styret beslutning kan påklages til årsmøtet. Ved lufting av hunder blir lagt i pose, ryddet opp og kastet i container.

10. Sikkerhet

- Inngangsdører samt dører til kjeller, loft og fellesrom skal alltid være låst. Sørg for at felles dører er forsvarlig låst. Ikke slipp inn fremmede. Sørg for at nøkler ikke kommer på avveie. Ved behov for flere nøkler, må styreleder utstede rekvisisjon.
- Sørg for at brannvarslingsanlegg i egen leilighet til enhver tid fungerer. Det er et panel til høyre for utgangsdøra som viser eventuelle feil. Meld fra til styreleder hvis feilmelding gjelder deres leilighet.
- Sameiere plikter å holde informasjon oppdatert. Meld fra til styreleder når nye beboere skal registreres og når tidligere beboere ikke lenger skal ha tilgang til bygget.
- Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som kan hindre evakuering i tilfelle brann. Hold branndører lukket.

11. Bidra til lavest mulig fellesutgifter

- Det er i alles interesse at fellesutgiftene holdes så lave som mulig. Meld fra om skader (f.eks. lekkasjer) før de vokser. Bare ved service som haster, kan beboere kontakte ta direkte kontakt med KONE (for heis stans) eller Hjelpende Hånd AS (ved f.eks.

lekkasjer) – meld fra til sameiet.parkveien8@gmail.com hvis slike henvendelser er gjort.

- Bruk vann og spesielt varmt vann med omhu.
- Unngå hensetting av søppel som må fjernes på sameiets bekostning.
- Vinduer/dører i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller i dårlig vær. Den som åpner vinduer og dører, plikter å påse at de blir lukket.
- Sørg for at det ikke havner småstein etc i skinnene til heis dørene.

VEDTEKTER

for

Sameiet Parkveien 8

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet i samsvar med reglene i lov av 23 mai 1997 nr 31. Revidert i samsvar med reglene i lov av ny eierseksjonslov som trådte i kraft 1 jan 2018.

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Parkveien 8. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.10.2002, reseksjonering tinglyst 20.10.2003.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 214 bnr 250, Oslo ligger i sameie mellom de 28 eierseksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen ved vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Det er i pkt 15 gitt midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperioden utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøte, eller når det er gått 30 år regnet fra 01.01.2018. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt l5 nedenfor.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger

I medhold av eierseksjonsloven § 32 påligger det den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann-, avløpsledninger og sluk, herunder utskifting, fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, felles installasjoner og tomten forsvarlig ved like. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. Erstatningsansvar

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter esl § 32 og vedtektenes § 5, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Jfr esl § 34.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter esl § 33 og vedtektenes § 5, skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Jfr esl § 35.

7. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere som seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a kontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

Kostnadene ved drift av heis, ganger, trappeløp, uteterrasse, sykkelrom og berederrom fordeles etter eierandelen mellom eierne av boligseksjonene. Resten av felleskostnadene fordeles etter sameierbrøken.

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

8. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren ha oppgitt / den e-postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noen anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 Ledelse og protokoll

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

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Det er ingen plikt til å lese opp protokollen ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførernes kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter sameierbrøkene.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelsene kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum,
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i esl § 22 a.

9.5 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 % av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9.6 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal ta beslutning om;

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) Oppløsning av sameiet,
c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9.7 Ugildhet i årsmøtet

Ingen kan delta i avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter esl §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer som fullmektig.

9.8 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1. behandle styrets årsberetning
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for det foregående kalenderår
3. fastsette budsjett for kommende år
4. velge styreleder når lederen er på valg
5. velge styremedlemmer som er på valg
6. velge eventuelle varamedlemmer til styret som er på valg
7. velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
8. behandle forslag fra styret og
9. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

10. Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og eventuelt 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styret velger selv sin nestleder.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal bestå av en representant fra boligseksjonene og en representant fra næringsseksjonen.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede skal styremøtet ledes av styrets nestleder. Varamedlemmet har møterett på styremøtene.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved

underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

11. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl § 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12. Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonær avskjed.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert.

Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14. Mislighold

14.1 Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt det passer.

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

15. Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av esl § 25 fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

Boligseksjonseierne har enerett til bruk av uteterrasse i 2. etasje, berederrom og sykkelrom

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i årsmøte etter reglene om vedtektsendring, jf pkt 3 foran.

16. Utleie

Utleier plikter å underrette forretningsfører om hvert nytt fremleieforhold, samt navn på leietaker.

Utleier skal underrette leietaker om vedtekter/husordensregler og få leietakers underskrift på disse og gi leietaker kopi av vedtekter/husordensregler.

Fastsatt i konstituerende sameiermøte 19.11.2002, sist endret i årsmøtet 23.03.2021.

Sameiet Parkveien 8

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 13.04.2026, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til kao@nca.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med:
https://teams.microsoft.com/meet/34703616368219?p=JrKvOpVXYZhGWEDTJn

Møte-ID: 347 036 163 682 19

Passord: eg2dF3Qx

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Parkveien 8

Mandag 13.04.2026, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Parkveien 8

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Overskudd overføres egenkapital

Forslag til vedtak: Årets overskudd overføres egenkapital

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 120 000

4. Orientering

Det vises til årsmelding.

4.1 Orientering fra styret om

5. Innkomne Forslag

Forslagsstiller Linda Rostad:

1. Kandidatur til styreleder
   Jeg ønsker å stille til valg som styreleder i sameiet og ber om at dette tas inn i sakspapirene til årsmøtet.

<u>Styrets innstilling (forslag):</u> Seksjonseiere står fritt til å fremme kandidater til styreverv. Styret vil imidlertid sterkt anbefale ast det velges en kompetent ekstern styreleder som kan ivareta sameiets interesser på en god måte og viser til styrets forslag til ny styreleder.

Forslagsstiller Linda Rostad:

1. Forslag til vedtektsendring – styresammensetning
   I gjeldende vedtekter §10.2 fremgår det at styret skal bestå av en representant fra boligseksjonene og en representant fra næringsseksjonen.

Jeg foreslår at denne bestemmelsen endres slik at alle styremedlemmer velges av årsmøtet på lik linje, uten at bestemte seksjoner har automatisk plass i styret. Næringslokalet bør dog ikke ha styrelederverv, men stille til valg som styremedlem på lik linje med andre seksjonseiere.

Forslag til vedtak:
«Styret skal bestå av tre medlemmer og eventuelt ett varamedlem valgt av årsmøtet. Alle kandidater stiller til valg på lik linje uavhengig av om de representerer bolig- eller næringsseksjoner.»

Begrunnelse:
Bakgrunnen for forslaget er at dagens bestemmelse innebærer at én næringsseksjon har en fast styreplass, mens øvrige seksjonseiere må velges inn av årsmøtet. I et sameie med et stort flertall boligseksjoner kan dette oppleves som en skjev representasjon. Formålet med forslaget er å sikre at alle styremedlemmer velges av årsmøtet på lik linje, slik at styret i størst mulig grad representerer sameiet samlet.

Styrets innstilling (forslag):

Styret ser det som en stor fordel at eier av næringslokalet (som er en betydelig eier i sameiet) sitter i styret. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslagsstiller Linda Rostad:

1. Gjennomgang av utviklingen i felleskostnader og sameiets økonomi
   Felleskostnadene i sameiet har økt betydelig over flere år. Jeg ber derfor om at styret legger frem en redegjørelse for utviklingen i felleskostnader og sameiets økonomi, herunder:

- ◦ utviklingen i felleskostnader og låneopptak over tid
  ◦ hvilke tiltak og investeringer som har bidratt til økningen
  ◦ forventet utvikling fremover

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret legge frem en samlet oversikt over kostnadsutvikling og låneopptak i sameiet, samt en vurdering av tiltak for å sikre mer forutsigbare felleskostnader fremover.

Styrets innstilling (forslag): Oversikt over kostnadsutvikling og låneopptak er del av revidert årsregnskap og budsjett som legges fram for årsmøtet.

Forslagsstiller Linda Rostad:

1. Plan for utskifting av vinduer i bygget
   Vinduer i bygget er gamle og behovet for utskifting har vært diskutert over lang tid. Jeg foreslår derfor at sameiet utarbeider en konkret plan for utskifting av vinduer i bygget.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret utarbeide en plan for utskifting av vinduer i bygget med en trinnvis gjennomføring (for eksempel etasje vis). Arbeidet bør prioriteres der behovet er størst, herunder vinduene i 2. etasje mot gaten som er særlig utsatt for støy og forurensning.

Styrets innstilling (forslag): Styret støtter ikke forslaget slik det framlegges, men viser til årsmøtevedtak fra 2025 om å bygge opp egenkapital for å søke begrense behov for låneopptak til et slikt kostnadskrevende prosjekt som rehabilitering (event. utskiftning) av vinduer vil være. Parkveien 8 har en rekke vedlikeholdsbehov, og rehabilitering av vinduer er ett av disse. Styret vil også påpeke at vinduene i Parkveien 8 ikke er standardstørrelse og må spesial tilpasses, slik at kostnadene vil være betydelige. En oppstykking av arbeidet slik forslaget foreligger vil øke de totale kostnadene på prosjektet.

Forslagsstiller Linda Rostad:

1. Forslag om fysisk gjennomføring av årsmøtet
   Det foreslås at årsmøtet avholdes fysisk, for eksempel i lokalene til Oslo og Omegn Boligforvaltning AS.

Bakgrunnen er at det ved forrige digitale møte oppsto tekniske problemer med Teams, og flere seksjonseiere hadde vanskeligheter med å delta. Ifølge protokollen fra årsmøtet 01.04.2025 deltok kun fire seksjonseiere. Et fysisk møte vil etter min vurdering kunne bidra til bedre deltakelse, mer dialog og et bedre beslutningsgrunnlag for sameiet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet avholdes fysisk, for eksempel i OBF sine lokaler.

Styrets innstilling (forslag): Styret støtter forslaget og ser fordelen ved fysisk årsmøte, fra neste årsmøte 2027.

Forslagsstiller Linda Rostad:

1. Erfaringer med håndtering av lekkasjesaker
   Jeg ønsker også at styret orienterer om rutiner for håndtering av skader i sameiet.

Bakgrunnen er en vannlekkasje fra næringslokalet til bodareal hvor avklaring av årsak og videre oppfølging tok lang tid før sameiets forsikringsselskap ble involvert. Ved befaring fra forsikringsselskapet ble det konstatert at årsaken var knyttet til et kjølerom i næringslokalet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret sikre tydelige rutiner for rask håndtering av skader og lekkasjer, inkludert rask involvering av fagpersoner og forsikringsselskap der dette er nødvendig.

Styrets innstilling (forslag): Styret støtter forslaget.

Forslagsstiller Linda Rostad:

1. Justering av styrehonorar

I protokollen fra årsmøtet 2025 fremgår det at styrehonoraret for styret er satt til kr 100 000 per år totalt.

Med bakgrunn i økte felleskostnader, sameiets lånebelastning og behov for fremtidige vedlikeholdstiltak foreslås det en moderat reduksjon av styrehonoraret.

Forslag til vedtak:
Styrehonoraret i Sameiet Parkveien 8 fastsettes til kr 75 000 per år totalt fra neste styreperiode.

<u>Styrets innstilling (forslag):</u> Styret støtter ikke forslaget og viser til fremlagt budsjett.

5.1 Forslag fra styret om

<u>Styrets motforslag til forslag 4:</u>

Årsmøtet i Parkveien 8 gir det nye styret i oppdrag å legge fram en prioritert vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag og finansieringsplan til neste årsmøte.

5.2 Overskrift

5.3 Overskrift

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode og stiller ikke til gjenvalg

Det er innkommet 2 forslag;

Styret foreslår enstemmig : Tor Hojem for 2 år

Linda Rostad: har foreslått seg selv for 2 år

Forslag til vedtak: Styret forslår Tor Hojem som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

1. Peter Svarstad

2. Stian Nessa

(begge stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Styret forslår:

Peter Svarstad (for 2 år)

Stian Nessa (for 1 år)

Dette for å sikre kontinuitet, og at ikke hele styret er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Lisa Skram

Lisa Skram stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Styret innstiller Lisa Skram som vara for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 23.03.2026

Styret i Sameiet Parkveien 8

Styreleder, Kari Øyen
Styremedlem, Peter Svarstad
Styremedlem, Stian Nessa
Varamedlem, Lisa Skram Haktorson

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Parkveien 8

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kari Øyen
Styremedlem, Peter Svarstad
Styremedlem, Stian Nessa
Varamedlem, Lisa Skram Haktorson

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på kao@nca.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Parkveien 8

Sameiet Parkveien 8 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985327858. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 28 boligenheter og en næringsdel/næringslokale.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Parkveien 8 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Parkveien 8 har egen vaktmester. I 2025 var leverandør på vaktmestertjenester 1HH (1 hjelpende hånd) som i 2025 kjøpte opp tidligere leverandør **PHM Group**. Styret besluttet i November 2025 å skifte leverandør, og etter innhentede tilbud ble **Fortrinn AS** valgt som ny leverandør. De overtar tjenestene fra 2 kvartal 2026. Fortrinn AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, renhold, matte tjeneste og løpende vedlikehold.

Styret i Parkveien 8 har ingen egne ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Parkveien 8 har avtale med Telenor Norge AS for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. (abonnementsnummer 21504768). For informasjon om felles avtalen kan telefon 915 09000 kontaktes.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, bestilles hos Obf. Skilt til postkasse bestilles f.eks hos Posten. Låssystemet leveres av Bergersen Lås AS. Systemnøkler bestilles gjennom OBF som har rekvisisjonsrett. Nøkkel bestilling sendes til firmapost@obf.no.

Sameiet Parkveien 8 har elektronisk port system via app på telefon. Brukerrettigheter i det elektroniske port systemet (DEFIGO) kan bestilles gjennom styreleder. Kun hjemmelshaver kan bestille nøkler og tilgang til DEFIGO.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Sameiet har et felles brannvarslingssystem, med sensorer i alle leilighetene. Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold slokkeutstyr er den enkelte seksjonseiers ansvar. Sameiet sikrer slokkeutstyr i fellesarealer.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i SAMEIET PARKVEIEN 8, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)

Brann- og eksplosjonsvernloven

- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i 2025:

- Service på brannvarslingssystem (Schneider Electric) og oppretting av feil
- Oppfølging etter brannettersyn i 2022 og oppfølging av avviksliste

Forsikring

Eiendommen til SAMEIET PARKVEIEN 8 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 77890700.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier anbefales sterkt å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 innmeldt overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025:

- Gjennomgang av elektronisk brannsikring og oppdatering av sensorer i boseksjoner og næringslokale.

2024:

- Brannsikring mellom etasjeskiller
- Utbedring av lekkasje fra kjølerom i butikken (tak)
- Skiftet lys i tak i korridorer til LED
- Utbedret brannsikring lys som markerer rømningsvei

2023:

- Ferdigstilling av arbeid påbegynt i 2022
- Pussing og maling under trapp/nedgang kjeller etter fuktskader
- Sikring mot skadedyr montert i avløpssystemet
- Ny dør til sykkelrom og opprydding i sykkelrom

2022:

Det har i 2022 vært gjennomført en større rehabilitering av grunnmur og kjeller. Grunnmur har blitt utbedret og sikret, bjelkelag skiftet, lysgraver ut mot Parkveien og Welhavens gate tettet igjen og fuktsikret, samt at fortauet er asfaltert. Etter pålegg fra byantikvaren ble markering av lysgravene i granitt beholdt der mulig og renovert der det var behov for dette, med samme type granitt som opprinnelig var brukt.

I kjelleren/bodene er arbeidet påbegynt med pussing og maling av vegger, skillevegger i netting/netting dører reparert. Muren i bodene som ble pusset opp, ble malt med Flügger Facade silikat hvit.

Styret har i perioden hatt tett kontakt med Byantikvaren og Murbyen Oslo for råd rundt videre arbeid med fasaden (vinduer, dører, tak, lysgraver), og det er søkt Byantikvaren om tilskudd, men dette ble dessverre ikke innvilget.

Utearealene/terrassen har fått nye utemøbler for felles bruk.

Kjelleren framstår nå tørr og problemene med skadedyr ser ut til å ha blitt løst, men må følges opp.

Bygget er nå sikret og ivaretatt for framtiden fra bunnen av.

2021:

Terrassen i bakgården er tekket og gitt nytt toppdekke.

Gavlveggene mot naboeiendommen i bakgården er pusset.

Det er gravd opp i naboeiendommens bakgård for å sikre drenering og tetting langs byggets grunnmur.

Dør til kjeller er skiftet etter skader forårsaket av innbrudd.

Bytte til nytt brannvarslingssystem ble ferdigstilt.

Installasjon av nytt port telefonsystem og vifte i søppel rommet ble gjennomført i starten av 2022.

2020:

Bytte av lys i noen etasjer, byttet grunnvannpumpe med jordfeil, oppgradert vannmålingsenhet, byttet brannsentralt og større vedlikehold av heis etter oppdaget feil på rutinekontroll.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 7 møter, og behandlet 30 styresaker.

Det har videre vært gjennomført ekstraordinært årsmøte hvor det ble flertall for styrets forslag om låneopptak for videre utbedring av avvik i ift brannsikringsrapport. I etterkant av møtet ble det sikret tilsagn på lån fra DNB . Forberedelser til dette arbeidet ble gjort mot slutten av 2025 og arbeidet vil starte i løpet varen 2026.

Styret har i perioden hatt fokus på: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, brannsikring, sikring/varsling mot rasfare fra tak, skadedyr bekjempning samt oppfølging av løpende saker.

Styret har vurdert rehabilitering/vedlikeholdsarbeid løpende, og prioriterer etter behov og ut fra at fellesutgiftene ikke skal økes mer enn nødvendig.

Husordensregler som ble vedtatt på årsmøte 2023 er distribuert og det er sendt ut regelmessig informasjon til seksjonseiere og leietakere.

19.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Parkveien 8

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 852 944	1 684 560	1 851 612	1 861 856
Sum		**1 852 944**	**1 684 560**	**1 851 612**	**1 861 856**
Sum		**1 852 944**	**1 684 560**	**1 851 612**	**1 861 856**
Forretningsførsel og revisjon	2	85 275	82 021	85 000	88 700
Lønn og honorar	3	108 966	108 966	114 100	114 100
Vedlikehold	4	93 282	187 034	222 000	209 000
Eksterne tjenester	5	234 989	207 904	191 500	216 400
Kabel-tv og bredbånd		121 176	171 027	125 664	126 000
Forsikring		142 522	132 051	140 000	156 000
Kommunale avgifter		213 697	204 597	217 000	245 600
Brensel og strøm		110 659	108 826	115 000	107 000
Andre driftsutgifter	6	34 551	16 536	15 000	13 000
Sum		**1 145 117**	**1 218 962**	**1 225 264**	**1 275 800**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**707 827**	**465 598**	**626 348**	**586 056**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**707 827**	**465 598**	**626 348**	**586 056**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	22 755	18 190	0	0
Rentekostnad	8	208 617	226 170	210 785	184 111
Andre finansposter	9	12 407	11 522	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-173 455**	**-196 457**	**-210 785**	**-184 111**
Årsresultat	**10**	**534 371**	**269 141**	**415 563**	**401 945**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-197 385	-182 276	-182 280	-182 280
Endring i disponible midler	**10**	**336 986**	**86 865**	**233 283**	**219 665**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 086	11 028
Forskuddsbetalte kostnader	11	221 875	229 358
Andre fordringer		44 469	41 542
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		660 839	466 578
Innestående på særvilkår	12	4 290	4 485
Sum omløpsmidler		**939 559**	**752 991**
SUM EIENDELER		**939 559**	**752 991**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 538 685	-2 807 826
Årets resultat	10	534 371	269 141
Sum egenkapital	**13**	**-2 004 314**	**-2 538 685**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 855 787	3 053 172
Sum langsiktig gjeld		**2 855 787**	**3 053 172**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 488	3 104
Leverandørgjeld		63 083	219 503
Skyldig off. myndigheter		6 126	6 326
Påløpne renter		1 041	1 193
Annen kortsiktig gjeld		9 349	8 379
Sum kortsiktig gjeld		**88 086**	**238 505**
Sum gjeld		**2 943 873**	**3 291 677**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**939 559**	**752 991**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Parkveien 8

Sted:_____, dato:_____

Kari Øyen	Stian Nessa	Peter Svarstad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 137 540	1 050 264	1 137 580	1 164 252
3601 Leieinntekter forretningslokaler	246 960	0	0	0
3602 Leieinntekt	0	230 385	246 959	255 825
3606 Vedlikeholdstillegg	75 372	66 978	74 010	75 388
3607 Renter og avdrag	393 072	294 099	393 063	366 391
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	42 834	0	0
Sum	**1 852 944**	**1 684 560**	**1 851 612**	**1 861 856**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	11 938	12 031	13 500	16 000
Forretningsførerhonorar	41 448	39 660	41 500	42 700
Annen regnskapsførsel	31 889	30 330	30 000	30 000
Sum	**85 275**	**82 021**	**85 000**	**88 700**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	95 500	95 500	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	13 466	13 466	14 100	14 100
Sum	**108 966**	**108 966**	**114 100**	**114 100**

Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	12 229	32 869	200 000	204 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	79 646	138 832	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	1 407	15 332	22 000	5 000
Sum	**93 282**	**187 034**	**222 000**	**209 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	57 599	51 640	49 000	55 900
6360 Renhold	56 997	56 216	62 500	60 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	25 688	12 375	15 000	24 000
6740 Honorar konsulenttjenester	9 375	9 375	10 000	3 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	85 331	78 298	55 000	73 500
Sum	**234 989**	**207 904**	**191 500**	**216 400**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6550 Driftsmateriale	5 165	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	4	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 170	2 317	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 659	3 439	5 000	7 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 272	3 209	0	0
7772 Andre gebyrer	200	4 400	0	0
7790 Andre driftskostnader	20 082	3 171	10 000	6 000
Sum	**34 551**	**16 536**	**15 000**	**13 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	22 465	17 399	0	0
8059 Andre renteinntekter	290	792	0	0
Sum	**22 755**	**18 190**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1636.41.10964	208 571	226 170	210 785	184 111
8159 Andre rentekostnader	46	0	0	0
Sum	**208 617**	**226 170**	**210 785**	**184 111**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	12 407	11 522	0	0
Sum	**12 407**	**11 522**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**514 487**	**427 622**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	534 371	269 141
Avdrag langsiktig lån	-197 385	-182 276
B. Årets endring i disponible midler	**336 986**	**86 865**
C. Disponible midler 31.12	**851 473**	**514 487**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	161 287	142 522
1749 Forskuddsbetalte kostnader	60 588	86 836
Sum	**221 875**	**229 358**

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr. 4 290 bundet skattetrekksmidler.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold av fasader og tak
Lånenummer:	**16364110964**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	3 600 000
Lånesaldo 01.01:	3 053 172
Avdrag i perioden:	197 385
Lånesaldo 31.12:	**2 855 787**
Saldo 5 år frem i tid:	1 949 189

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364110964	1	786 921	786 921
	1	118 866	118 866
	3	99 306	297 918
	2	90 278	180 556
	1	88 773	88 773
	3	85 764	257 292
	3	72 222	216 666
	6	69 213	415 278
	3	67 708	203 124
	1	60 185	60 185
	1	58 681	58 681
	3	57 176	171 528

Resultat og balanse med noter for Sameiet Parkveien 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Parkveien 8

Styreleder	Kari Øyen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Stian Nessa (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Peter Svarstad (sign.)	27.03.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Parkveien 8**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Parkveien 8** som viser et **overskudd** på **NOK 534 371**. Årsregnskapet 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 er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 13 i årsregnskapet.

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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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.

Document ID: b9fed38a-67cc-400b-a885-ea9786eaeaa6

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 1.april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: b9fed38a-67cc-400b-a885-ea9786eaeaa6

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: b9fed38a-67cc-400b-a885-ea9786eaeaa6

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Parkveien 8 mandag 13.04.2026 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Parkveien 8

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 12 seksjonseiere og 5 representert med fullmakt, til sammen 17 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Stian Nessa valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Foreslåtte sum ble endret under årsmøtet.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 108 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om innholdet i årsmeldingen

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Linda Rostad om kandidatur til styreleder

Vedtak:
Saken utsettes til pkt. 6 i agendaen (styrevalg).

5.2 Forslag fra Linda Rostad om forslag til vedtektsendring

Det foreslås at vedtektene § 10.2 endres til følgende: «Styret skal bestå av tre medlemmer og eventuelt ett varamedlem valgt av årsmøtet. Alle kandidater stiller til valg på lik linje uavhengig av om de representerer bolig- eller næringsseksjoner.»

Vedtak:
Forslaget falt. 4 *stemte for, 12 stemte mot, og 1 stemte blankt.*

5.3 Forslag fra Linda Rostad om gjennomgang av utviklingen i felleskostnader og sameiets økonomi

Årsmøtet ber styret legge frem en samlet oversikt over kostnadsutvikling og låneopptak i sameiet, samt en vurdering av tiltak for å sikre mer forutsigbare felleskostnader fremover.

Vedtak:

Forslaget ble trukket

5.4 Forslag fra Linda Rostad om plan for utskifting av vinduer i bygget

Styret orienterte om at styret vil legge frem en prioritert vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag og finansieringsplan til neste årsmøte. Vinduene vil inngå som en del av dette arbeidet.

Vedtak:

Saken ble trukket med bakgrunn i informasjon gitt fra styret under årsmøtet.

5.5 Forslag fra Linda Rostad om fysisk gjennomføring av årsmøtet

Det foreslås at årsmøtet avholdes fysisk og digitalt (kombinasjonsmøte) i lokalene til forretningsfører til neste års årsmøte.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.6 Forslag fra Linda Rostad om erfaringer med håndtering av lekkasjesaker

Årsmøtet ber styret sikre tydelige rutiner for rask håndtering av skader og lekkasjer, inkludert rask involvering av fagpersoner og forsikringsselskap der dette er nødvendig.

Vedtak:

Saken ble trukket.

5.7 Forslag fra Linda Rostad om justering av styrehonorar

Styrehonoraret i Sameiet Parkveien 8 fastsettes til kr 75 000 per år totalt fra neste styreperiode.

Vedtak:

Forslaget falt. 5 stemte for, 12 stemte mot.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Det ble votert over de to ulike kandidatene:

1. Tor Hojem for 2 år
2. Linda Rostad for 2 år

Vedtak:

Tor Hojem ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Peter Svarstad og Stian Nessa ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Lisa Skram ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:54

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Tor Hojem for 2 år
- Styremedlem: Peter Svarstad for 2 år
- Styremedlem: Stian Nessa for 2 år
- Varamedlem: Lisa Skram Haktorson for 1 år

Protokoll for Sameiet Parkveien 8

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	13.04.2026
Protokollvitne	Stian Nessa (sign.)	14.04.2026



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Parkveien 8

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 28.10.2025, kl. 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til kari@torhojem.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Parkveien 8 tirsdag 28.10.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 370 135 013 530 6

Passord: vd3tK99v

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Parkveien 8

tirsdag 28.10.2025, kl. 17:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Arbeid med Brannsikring i Parkveien 8 og finansiering av dette videre

I etterkant av lovpålagt branninspeksjon i 2022 har styret jobbet med å rette avvik i henhold til avviksrapportering. Det er i perioden 2022-2025 gjennomført en rekke tiltak for å bedre brannsikringen i Parkveien 8:

- Brannslukkingsapparater er montert i kjeller

- Inspeksjon i leiligheter

- Oppgradering av elektronisk brannvarsling

- Tetting/brannsikring av gjennomganger mellom etasjer

- Utarbeidet brann instruks (ref. oppslagstavla).

- Regelmessig rydding av hensatt brannfarlig avfall

Pr. oktober 2025 gjenstår 2 avvik (fra avviksrapport);

1) Avstand mellom vinduer i bi-trapperom og boenheter i innvendig hjørne er under 2 m, og det stilles derfor krav til at et av vinduene har brann motstand EI 60 eller begge EI 30.

2) Dører mellom trapperom og korridor oppgraderes til B30S.

I forhold til #1 (som innebærer skiftning og utvidelse fra 1,88 til 2,0 m bredde) av vinduer/utvidelse av vinduer i fasaden er dette et forhold som vi er i dialog med Oslo kommune om og regner med å få dispensasjon fra (i og med at Parkveien 8 er på byantikvarens liste over verneverdige bygg, og en slik endring av vinduer/fasade vil medføre betydelige endringer i byggets særpreg (og store kostnader for sameiet).

I forhold til #2 om brannsikring av dører, så har styret innhentet 2 alternativ/tilbud: Det første innebærer oppgradering av eksisterende historiske dører slik at de oppfyller krav til brannsikring B30S, det andre tilbudet går på skifte av dører til nye brannsikre dører.

Oppgradering av eksisterende/historiske dører (5 stk) til å oppfylle brannsikringsstandard B30S (eks moms):

kr. 700 000,-

Nye dører (5 stk Alu-dører B30S som må spesialbestilles da de ikke har standardmål. eks moms):

kr. 600 000,-

Finansieringsalternativ

Sameiet Parkveien 8 har pr. dato kr. 562 803,- i tilgjengelige midler. Erfaring tilsier at vi trenger en buffer på kr. 500 000,- til løpende og uforutsette utgifter.

Vi har p.t. et lån i DNB på kr 2 916 465,- (på 6,65%rente)

Alternativ 1:

Styret har innhentet tilbud fra DNB på å **øke opplåningen opp til kr. 1 000 000.-**. (lånetilbud må evt. oppdateres etter ekstraordinært årsmøte til en rentesats 6,5%). Dette vil innebære en husleieøkning på 15% fra januar 2026.

Alternativ 2

Det foretas en kapitalinnhenting fra seksjonseiere i P8 iht. eierbrøken, ca. kr. mellom 55 000,- - 114 000,-.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår å øke opplåningen opp til kr. 1 000 000,- kr. (iht. oppdatert tilbud fra DNB)

Forslag til vedtak:	Sameiet øker opplåningen med opp til kr. 1 000 000,- kr. (iht. oppdatert tilbud fra DNB)
Styrets innstilling:	Styret innstiller på at sameiet øker opplåningen med opp til 1 100 000,- kr. (iht oppdatert tilbud fra DNB)

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Parkveien 8 tirsdag 28.10.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Peter Svarstad valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Arbeid med Brannsikring i Parkveien 8 og finansiering av dette videre

I etterkant av lovpålagt branninspeksjon i 2022 har styret jobbet med å rette avvik i henhold til avviksrapportering. Det er i perioden 2022-2025 gjennomført en rekke tiltak for å bedre brannsikringen i Parkveien 8:

- Brannslukkingsapparater er montert i kjeller

- Inspeksjon i leiligheter

- Oppgradering av elektronisk brannvarsling

- Tetting/brannsikring av gjennomganger mellom etasjer

- Utarbeidet brann instruks (ref. oppslagstavla).

- Regelmessig rydding av hensatt brannfarlig avfall

Pr. oktober 2025 gjenstår 2 avvik (fra avviksrapport);

1) Avstand mellom vinduer i bi-trapperom og boenheter i innvendig hjørne er under 2 m, og det stilles derfor krav til at et av vinduene har brann motstand EI 60 eller begge EI 30.

2) Dører mellom trapperom og korridor oppgraderes til B30S.

I forhold til #1 (som innebærer skiftning og utvidelse fra 1,88 til 2,0 m bredde) av vinduer/ utvidelse av vinduer i fasaden er dette et forhold som vi er i dialog med Oslo kommune om og regner med å få dispensasjon fra (i og med at Parkveien 8 er på byantikvarens liste over verneverdige bygg, og en slik endring av vinduer/fasade vil medføre betydelige endringer i byggets særpreg (og store kostnader for sameiet).

I forhold til #2 om brannsikring av dører, så har styret innhentet 2 alternativ/tilbud: Det første innebærer oppgradering av eksisterende historiske dører slik at de oppfyller krav til brannsikring B30S, det andre tilbudet går på skifte av dører til nye brannsikre dører.

Oppgradering av eksisterende/historiske dører (5 stk) til å oppfylle brannsikringsstandard B30S (eks moms):

kr. 700 000,-

Nye dører (5 stk Alu-dører B30S som må spesialbestilles da de ikke har standardmål. eks moms):

kr. 600 000,-

Finansieringsalternativ

Sameiet Parkveien 8 har pr. dato kr. 562 803,- i tilgjengelige midler. Erfaring tilsier at vi trenger en buffer på kr. 500 000,- til løpende og uforutsette utgifter.

Vi har p.t. et lån i DNB på kr 2 916 465,- (på 6,65%rente)

Alternativ 1:

Styret har innhentet tilbud fra DNB på å **øke opplåningen opp til kr. 1 000 000.-**. (lånetilbud må evt. oppdateres etter ekstraordinært årsmøte til en rentesats 6,5%). Dette vil innebære en husleieøkning på 15% fra januar 2026.

Alternativ 2

Det foretas en kapitalinnhenting fra seksjonseiere i P8 iht. eierbrøken, ca. kr. mellom 55 000,- - 114 000,-.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår å øke opplåningen opp til kr. 1 000 000,- kr. (iht. oppdatert tilbud fra DNB)

Vedtak:
Vedtak: Alternativ en vedtatt. 8 stemmer for og 1 imot.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.17.54.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Parkveien 8

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	20.11.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	20.11.2025
Protokollvitne	Peter Svarstad (sign.)	21.11.2025

Nabolagsprofil

Parkveien 8 - Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 214 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Welhavens gate Linje 17, 18, 19	1 min 0.1 km
Welhavens gate Linje 1N, 2N, 11N, 19N	1 min 0.1 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	4 min 0.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

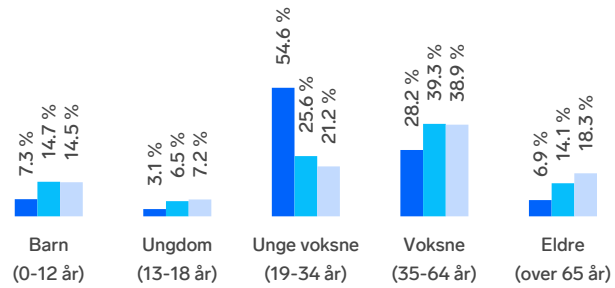
Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holbergsplass/Høgskolen	2 048	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år) 36 barn	2 min 0.1 km
Bislettbekken SiO (1-2 år) 21 barn	4 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Parkveien Oslo PostNord, søndagsåpent	0 min 0 km
Rema 1000 Parkveien Post i butikk	1 min 0 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

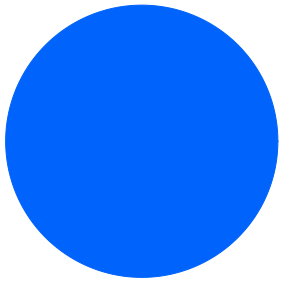
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane Ballspill	2 min 0.2 km
Lille bislett Ballspill, sandvolleyball	6 min 0.5 km
EVO Oscarsgate	5 min
SATS Bislett	7 min

Boligmasse



100% blokk

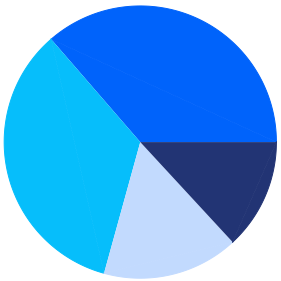
«Kort vei til alt av butikker, utesteder, kollektiv, jobb/skole, parker, marka og sjøen (pga. kollektiv). Gang/ sykkel avstand til hele Oslo, mye som skjer, ordnede forhold.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

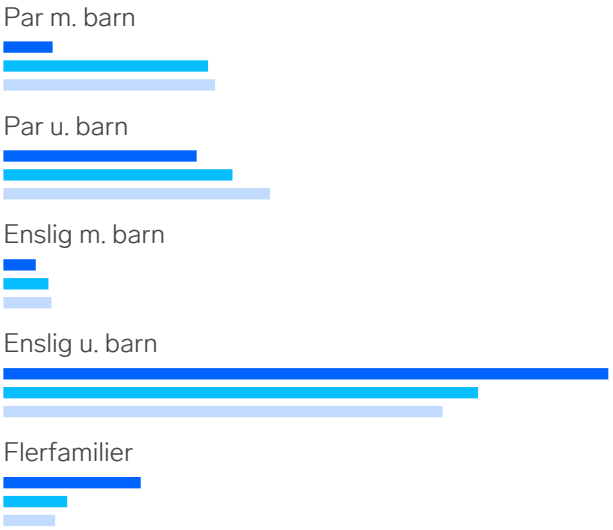
Paleet Karl Johan	13 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
34% 6-12 år
16% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

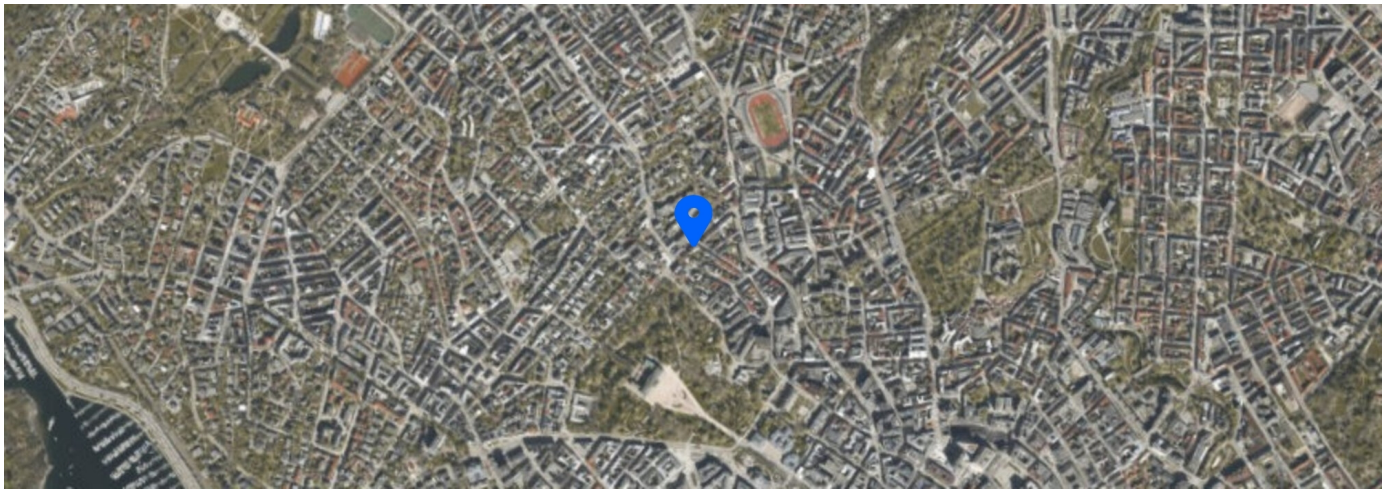


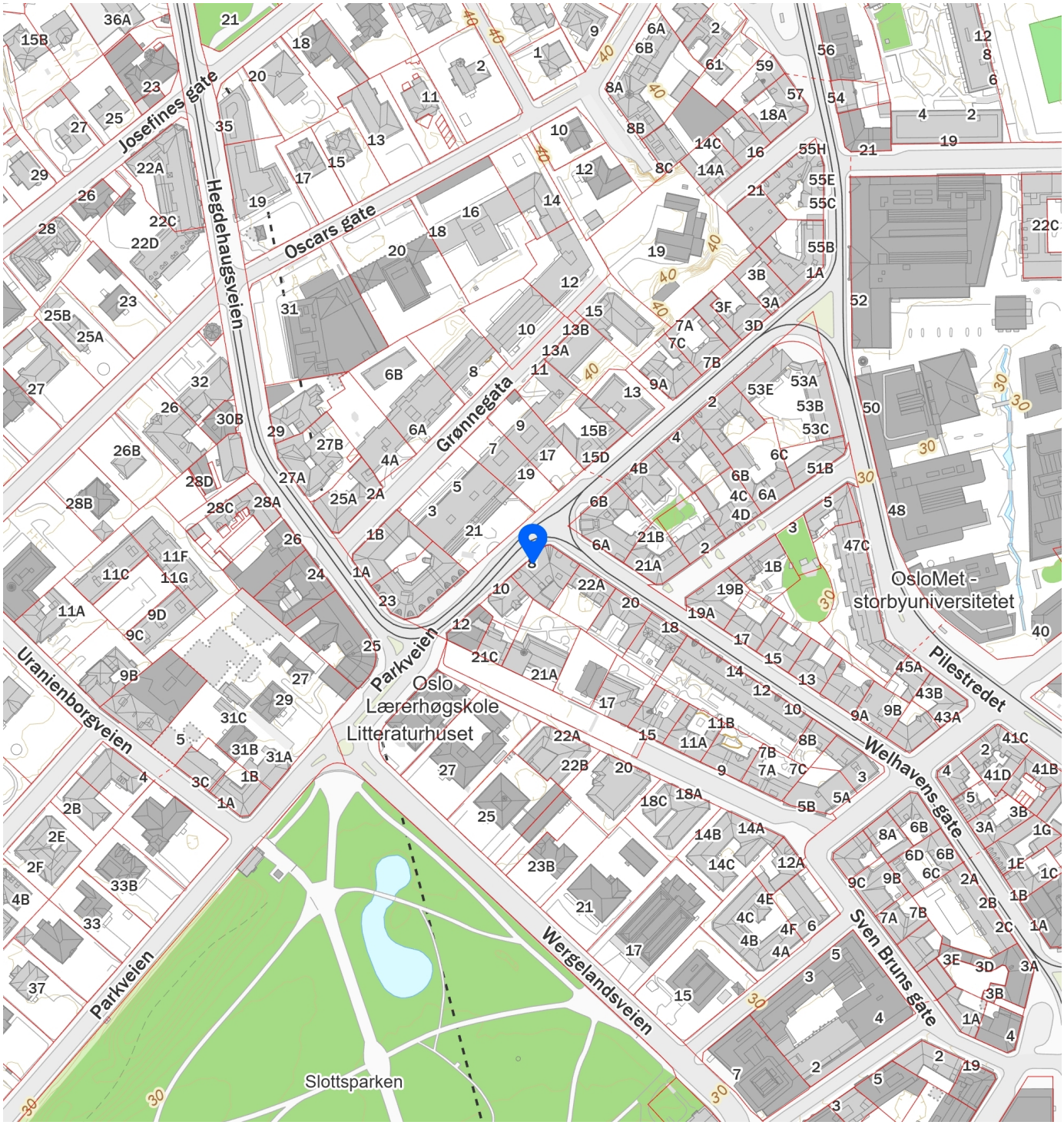
Holbergsplass/Høgskolen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





FINN

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

Oslo

S-2337

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Hegdehaugsveien - Parkveien - Welhavens gate, samt del av Hegdehaugsveien. Boligområde m.m. (Hegdehaugsveien 19)

Vedtaksdato: 26.07.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197801395

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V100284

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET HEGDEHAUGSVEIEN - PARKVEIEN - WELHAVENS GATE, SAMT DEL AV HEGDEHAUGSVEIEN. BOLIGOMRÅDE M.M, OSLO KOMMUNE

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

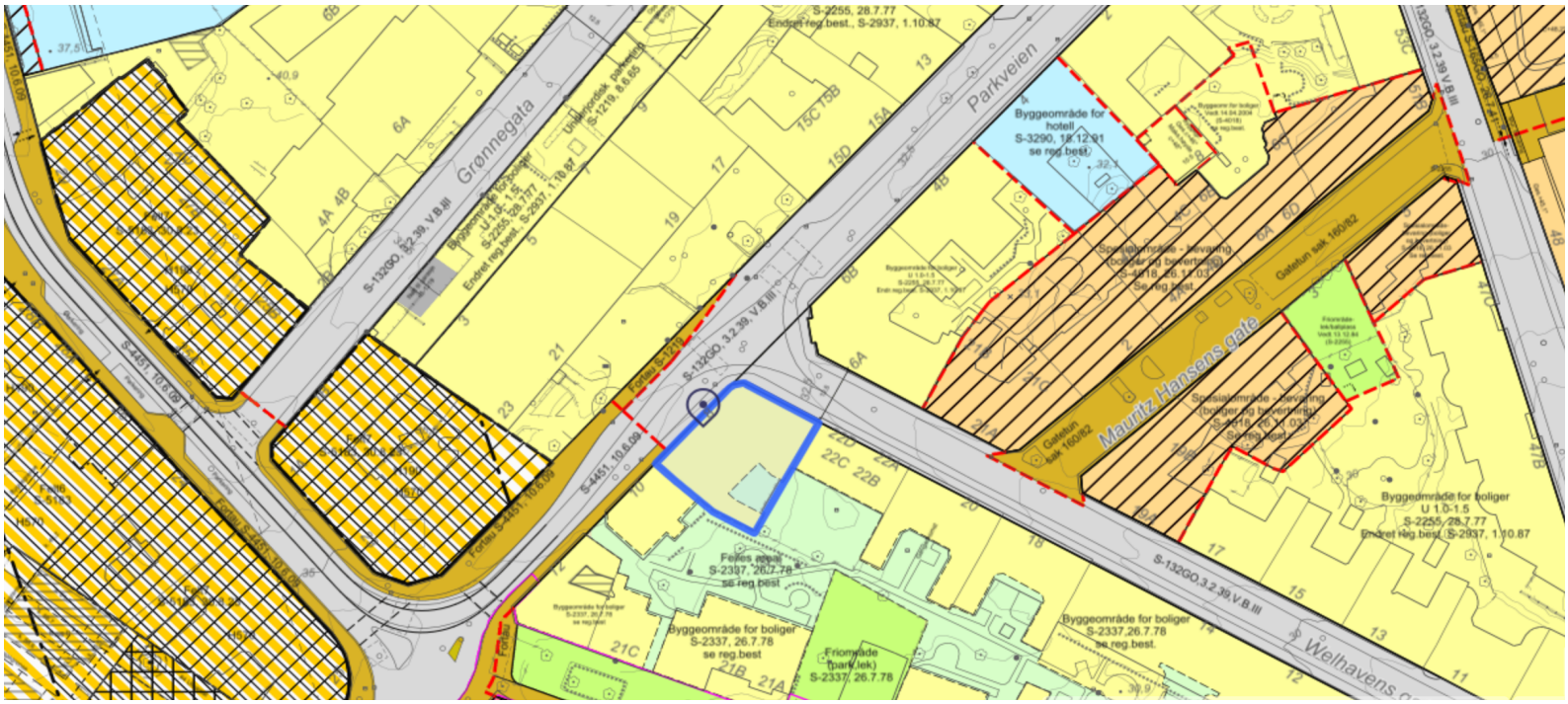
§ 2. Nybygg innen planområdet skal ligge på linje med den øvrige bebyggelse mot gate med maks. byggedybde 11 m og maks. 4 etasjer.

§ 3. Ved nybygg skal minst 30% av leilighetene være på 3 rom og minst 40% på 4 rom. Ingen leilighet må være mindre enn 2 rom. Leiligheten skal være gjennomgående. Disse bestemmelsene gjelder også ved ombygging av bestående bygning dersom ikke bygningens planløsning gjør dette spesielt vanskelig.

§ 4. Eksisterende eiendomsgrenser i det indre kvartalsrom skal oppheves. De åpne områdene reguleres til fellesareal for lek og opphold.
Eksisterende bebygget areal som frigis ved nybygg skal tillegges fellesarealet.

§ 5. Fellesareal, parkering er felles for eiendommene på begge sider av Hegdehaugsveien, d.v.s. Hegdehaugsveien 5, 7, 9, 11, 15, 17, 21 og 21 B samt Hegdehaugsveien 14, 18, 20 og 22.

§ 6. Det tillates nødvendig kjøring fra krysset Hegdehaugsveien/ Sven Bruns gate på gang-/sykkelveien frem til eiendommene Hegdehaugsveien 17, 20, 21, 21B og 22. Tilknytning fra offentlig gategrunn til fellesareal, parkering skal skje over fortau med nedsenket kantsten.


Grønnegata
Parkveien
Mauritz Hansens gate
Welhavens gate
S-132GO, 3.2.39, V.B.III
S-4451, 10.6.09
Byggeområde for hotell
S-3290, 18.12.91
se reg best
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
S-2337, 26.7.78
se reg.best
Byggeområde for boliger
S-2337,26.7.78
se reg.best.
Friområde (park/lek)
S-2337, 26.7.78
Fellesareal
S-2337, 26.7.78
se reg best
Gatetun
Gatetun sak 160/62
Spesialområde - bevaring (bolig/ev.reg bevertning)
S-4018, 26.11.03
Se reg best