Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

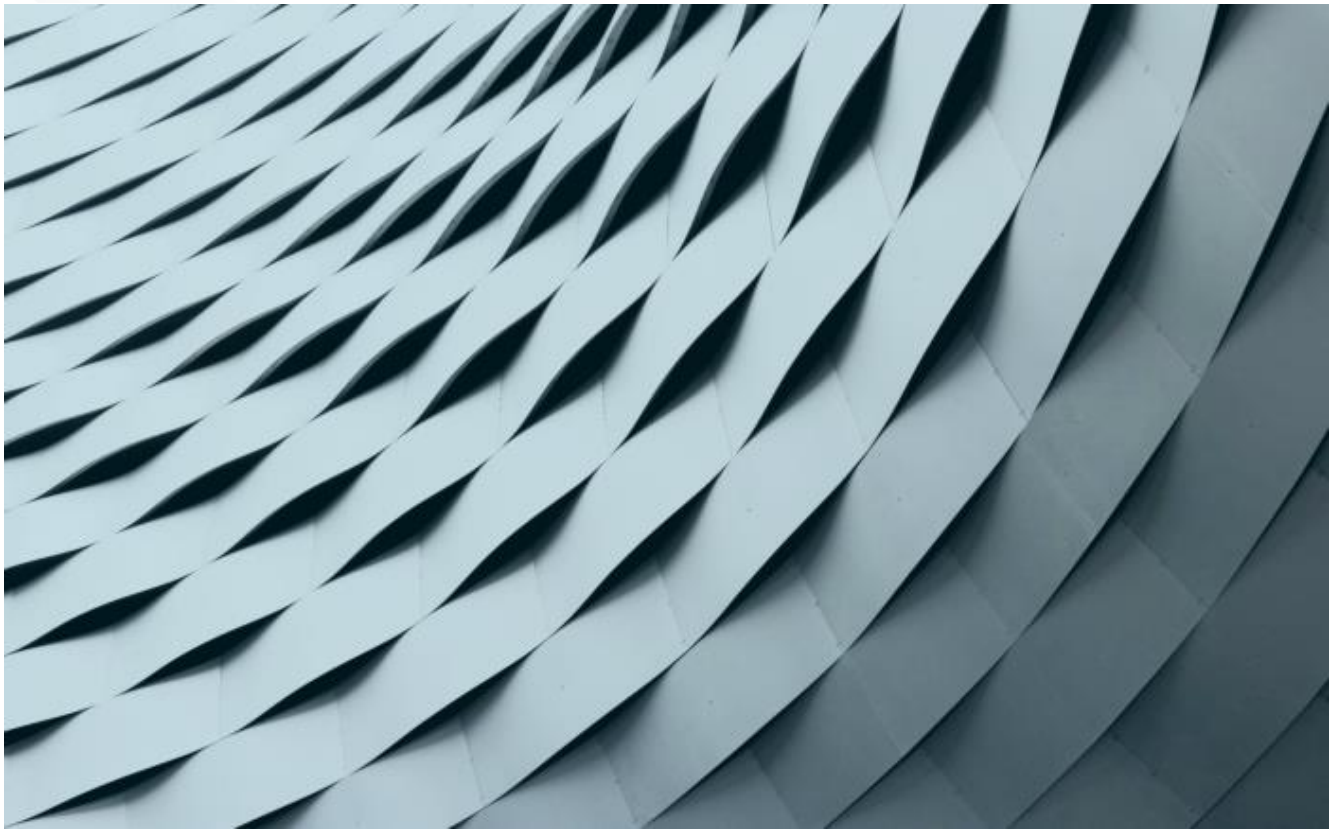
Boligbygg med flere boenheter

Parkveien 79, 0254 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 218, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1395 **Referansenummer:** HX9208

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Haugane Takst AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

NITO

Haugane Takst AS

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av forblindet med teglstein.

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje, men det er registrert flere avvik som i hovedsak er knyttet til våtrom, ventilasjon og eldre tekniske installasjoner. Det er ikke registrert forhold med TG3 i rapporten.

Badet er fra omkring 2003 og har dermed oppnådd en alder hvor flere av de tekniske løsningene har usikker gjenværende levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt, og membran på vegger og gulv har passert angitte alderskriterier. Det er videre registrert noe svertesopp i fugene, som kan ha sammenheng med høy fuktbelastning, mangelfull ventilasjon og aldring av fugematerialene. Gulvet er utført slik at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjsonen ikke nødvendigvis vil ha naturlig avrenning til sluk.

Ventilasjonen på badet er basert på naturlig avtrekk og rommet mangler tilluft. Dette gir redusert luftsirkulasjon og kan medføre økt fuktbelastning. Hulltaking i tilliggende konstruksjoner var ikke fysisk mulig, men det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved søk på tilgjengelige tilstøtende overflater.

Boligen har for øvrig naturlig ventilasjon, og luftutvekslingen er vurdert som ikke tilfredsstillende. På kjøkkenet er det kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk fra kokesonen. Det vannbårne varmeanlegget fungerer ved befaringen, men alder medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. For det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Samlet sett vurderes boligen å ha flere alders- og konstruksjonsrelaterte avvik som må påregnes i en brukt bolig. Det er særlig badets alder, manglende dokumentasjon på tettesjikt og ventilasjonsforholdene som bør følges opp.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

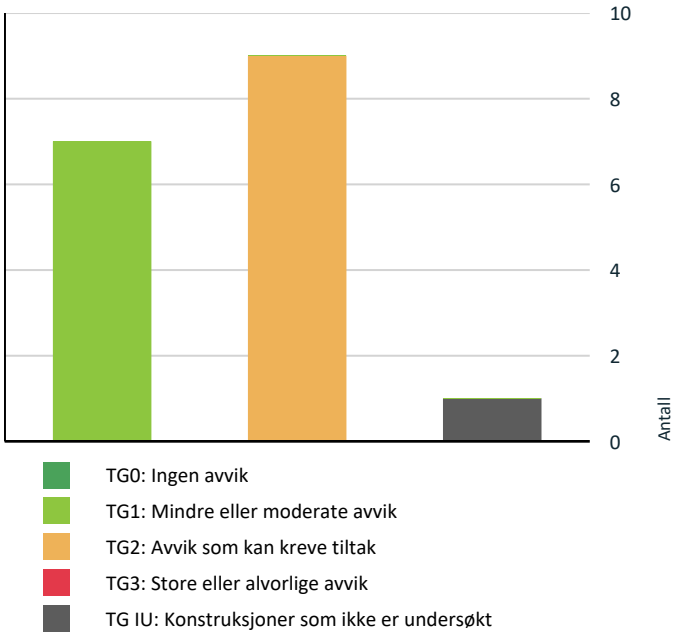
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er registrert noe vekst av svertesopp i fugene. Svertesopp oppstår ofte som følge av høy fuktbelastning og utilstrekkelig ventilasjon, hvor overflatene ikke får tørket tilstrekkelig mellom bruk. Forekomsten kan også være knyttet til aldring og svekkelse av fugematerialene. I enkelte tilfeller kan vedvarende eller omfattende soppvekst være et symptom på underliggende fuktproblematikk, eksempelvis som følge av svekket tettesjikt, flislim eller fuger. Forholdet bør derfor rengjøres og følges opp, og dersom svertesoppen kommer raskt tilbake eller utvikler seg videre, anbefales nærmere undersøkelser av våtrommet.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/avskallinger på toalett.
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1941

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2019

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2019

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 4 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkett

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Tilstandsrapport

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater og panel

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted: Peisovn

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Peis
Radiatorer
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,66 meter i stuen

VÅTROM

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2003

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Panel

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevel ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe vekst av svertesopp i fugene. Svertesopp oppstår ofte som følge av høy fuktbelastning og utilstrekkelig ventilasjon, hvor overflatene ikke får tørket tilstrekkelig mellom bruk. Forekomsten kan også være knyttet til aldring og svekkelse av fugematerialene. I enkelte tilfeller kan vedvarende eller omfattende soppvekst være et symptom på underliggende fuktproblematikk, eksempelvis som følge av svekket tettesjikt, flislim eller fuger. Forholdet bør derfor rengjøres og følges opp, og dersom svertesoppen kommer raskt tilbake eller utvikler seg videre, anbefales nærmere undersøkelser av våtrommet.

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra sanitærutstyr eller installasjoner utenfor dusjsonen vil ikke ha naturlig avrenning mot sluket. Ved en lekkasje kan vann derfor bli liggende på gulvet, renne ut av våtrommet eller belaste tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fukt- og vannskader dersom en lekkasje oppstår.
• Dusjveggene er tettet i bunn mot gulvet. Det anbefales å lage en åpning slik at eventuelt lekkasjevann kan renne til sluk.



Tett mellom dusjvegger og gulv

5. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemringen
Alder: 2003
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For

Tilstandsrapport

påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på toalett.
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.





Riss i toalettet

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• - Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2009
Produsent innredning: Tvis kjøkkenet
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

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

Konsekvens/tiltak
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast og kobber
Alder: 2003 ifølge tidligere salgsoppgave
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Ingen synlig lekkasjesikring

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Innvendige avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene og åpningbare vinduer

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredstillende

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med radiatorer tilkoblet et sentralt varmeanlegg. Ved visuell befaring ble det ikke funnet feil på koblinger, radiatorer eller andre komponenter i systemet.r.

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

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

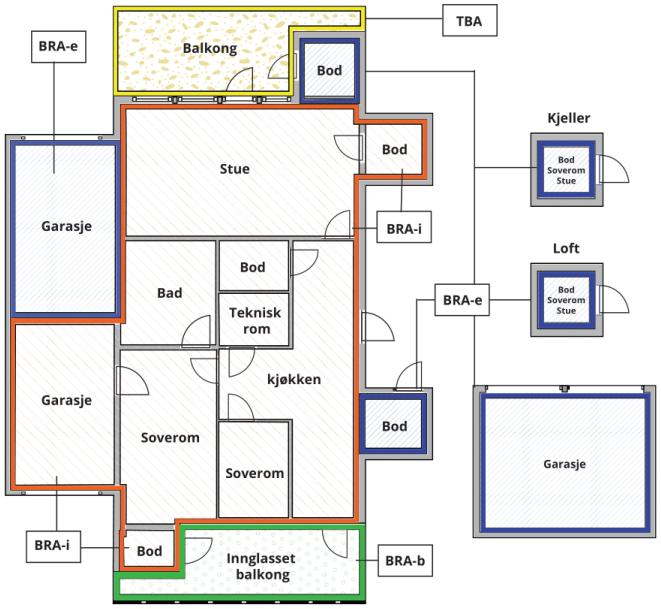
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	51			51	4
1. etasje		4		4	
SUM	**51**	**4**			**4**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, spisestue		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje målt til ca 3,7 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	218		33	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Parkveien 79

Hjemmelshaver
Kolstad Morten Aske

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.
Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260442
Addresse	Parkveien 79		
Postnr.	0254	Sted	OSLO
Selgers navn	Morten Aske Kolstad		

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?

september 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Registrert noe svertesopp i fugene.

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Opplevd noe dårlig trekk, samt at ved enkelte anledninger opplevd at mindre mengder røyk har kommet inn i boligen i forbindelse med fyring i andre ildsteder.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har sporadisk blitt observert sølvkre på badet

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

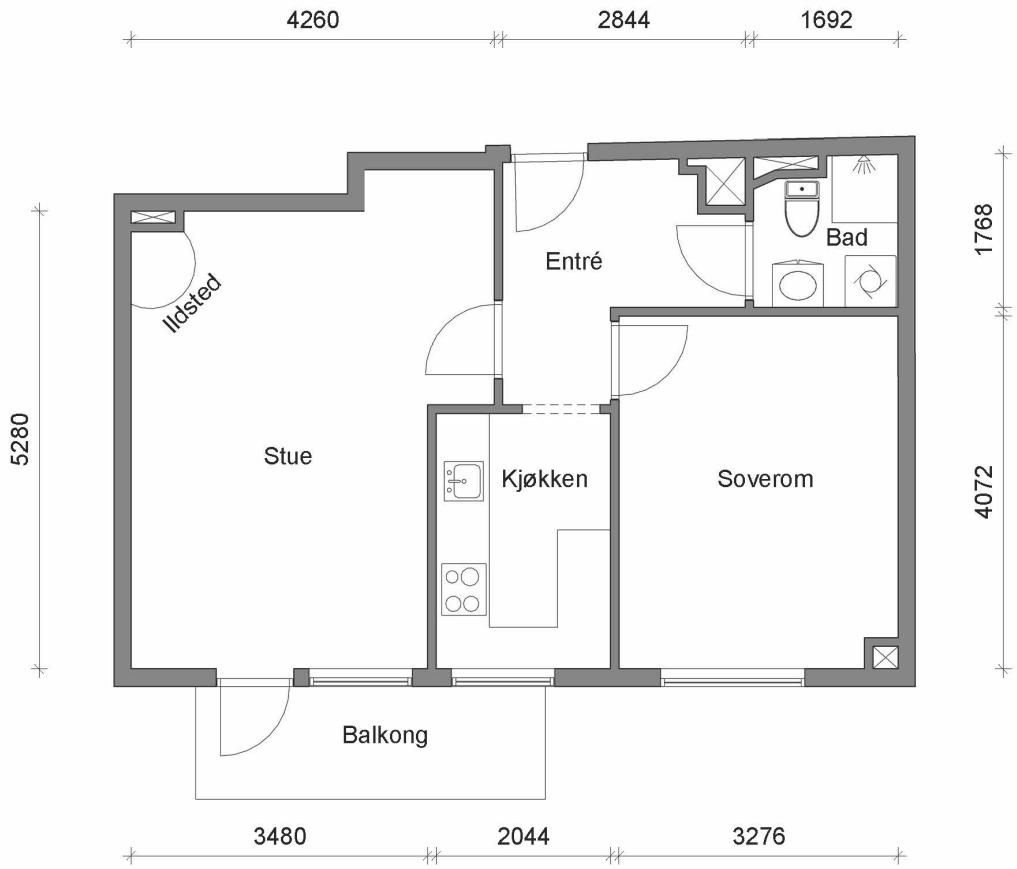
Dato 30.09.2026

Signert av *Morten Aske Kolstad*

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Parkveien 79
5. etasje



Haugane
Takst
AS

Energiattest



Adresse **Parkveien 79, 0254 OSLO**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361851**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80494734**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **218**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1941**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **154,87**

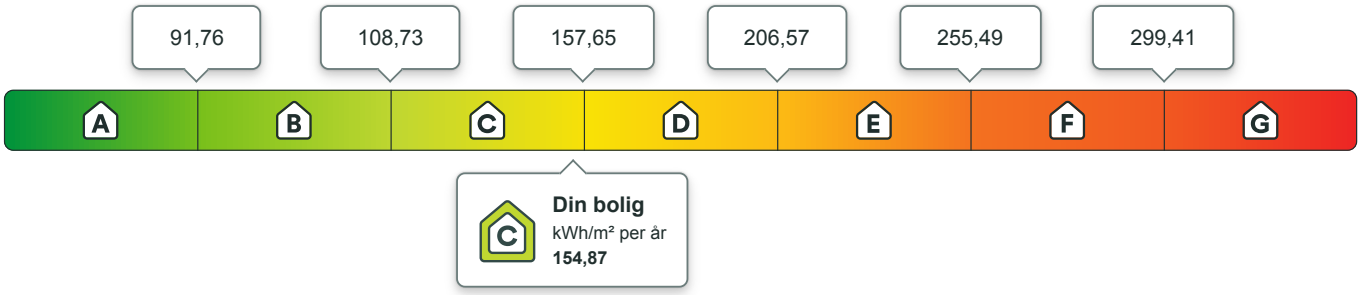
Parkveien 79, 0254 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 633,69	**154,87**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Parkveien 79, 0254 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Parkveien 79, 0254 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKVEIEN 79 og 81
Sist endret 27.04.2016

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   Annet enn toalettpapir må ikke kastet i toalettet.

   Sykler skal plasseres i sykkelbodene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter for Sameiet Parkveien 79 og 81
Siste endring 19.02.2015

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

1. NAVN

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

2. FORMÅL

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

3. STYRET

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

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

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

4. SAMEIERMØTET

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

Medlemsmøtet behandler:

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

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

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

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

5. BUDSJETT

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

6. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet vedtar husordensregler for sameiet.

7. RÅDERETT

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

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

8. SAMEIERNES PLIKTER

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

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

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

9. FELLESUTGIFTER

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

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

10. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

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

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

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

11. EGENANDEL FORSIKRING

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

12. STYRETS KOMPETANSE UTAD

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

13. VEDTEKTSENDRING

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

14. LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig skal lov om eierseksjoner gjelde.

15.OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses.

Endret i sameiermøte 19.02.2015.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7434
SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7434

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Siri Anne Marthasdatter Martinsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Hilde Synøve Waleur Bakke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

Sak 6

Dannelse av gruppe: Seksjonseier og fast beboer

Forslag fremmet av:
Øystein Vogt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Rimelige frister og forvarsler fra styret overfor generalforsamling

Forslag fremmet av:
Øystein Vogt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Videre oppfølging overfor sameiet Munkedamsveien

Forslag fremmet av:
Øystein Vogt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret skal gi en skriftlig rapport til seksjonseierne om utfallet.

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Styret skal gi en skriftlig rapport til seksjonseierne om utfallet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Siri Anne Martinsen

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

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

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

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

- Andreas Føllesdal

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

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

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

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

Vibbo

Vibbo er styrets digitale kommunikasjonsplattform.

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

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

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

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

HMS

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

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

Brannvarslere

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

Dugnad

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

Parkeringsplasser

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

Søppelbrønner

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

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

Global Connect

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

Heis

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

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

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

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

Lekkasjer fra takterrasser

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

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

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

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

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

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

Ytterligere vedlikehold

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

De fleksible rørene i kjellerne

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

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

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

Oppvarming

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

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

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

Ventilasjonsanlegg

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

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

Bruksenhetsnummere hos Folkeregisteret (Hnummere)

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

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

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

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

Styret

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

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

Fremtidig vedlikehold

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

Oversikt over vedlikeholdstiltak som er utført:

2026 Isolering av radiatorrør i kjeller/1. etg.

2025 Utbedring av terskel og avrenning på fem takterrasser

2023 Rensing av ventilasjonsanlegg

2022 Etablering av fiber

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

2022 Sliping om impregnering av gulv i hovedinngang og trapper.

2021 Underjordisk søppelanlegg

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

2019 Etablering av p-plasser for utleie

2017 Montering av selvlysende nødutgangsskilt og etasjenummer

2016 Nye hovedinngangsdører, postkasse, porttelefoner og callingtablå

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

2012 Rehabilitering av takterrasser

2010 Utskiftning av tak

2010 Utskiftning av kaldt og varmtvannsrør i kjellerne inkl. hovedstoppekran

2009 Etablering av fjernvarme

2007 Maling av trappeoppganger

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

2003 Utskiftning av gulvbelegg i korridorene

1986 Utskiftning av vinduer og fasaderehabilitering

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKVEIEN 79/81.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 28.04.2026
Styret i Sameiet Parkveien 79/81

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

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

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Siri Anne Marthasdatter Martinsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hilde Synøve Waleur Bakke er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Dannelse av gruppe: Seksjonseier og fast beboer

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Rimelige frister og forvarsler fra styret overfor generalforsamling

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Videre oppfølging overfor sameiet Munkedamsveien

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

Styret skal gi en skriftlig rapport til seksjonseierne om utfallet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Siri Anne Martinsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andreas Føllesdal

☐ Dag Toven

☐ Hans-Ottar Riiser

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET PARKVEIEN 79/81

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Dannelse av gruppe: Seksjonseier og fast beboer

Fremmet av: Øystein Vogt

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **5**

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

7. Rimelige frister og forvarsler fra styret overfor generalforsamling

Fremmet av: Øystein Vogt

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

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

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

8. Videre oppfølging overfor sameiet Munkedamsveien

Fremmet av: Øystein Vogt

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

Styret skal gi en skriftlig rapport til seksjonseierne om utfallet.

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

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

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

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Siri Anne Martinsen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siri Anne Martinsen

Styremedlem (2 år)

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Nabolagsprofil

Parkveien 79 - Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Observatoriegata Linje 21	1 min 0.1 km
Solli Linje 12, 13	5 min 0.4 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	9 min 0.7 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	10 min 0.9 km
Rådhusbrygge 3 Linje B9	12 min 1 km

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

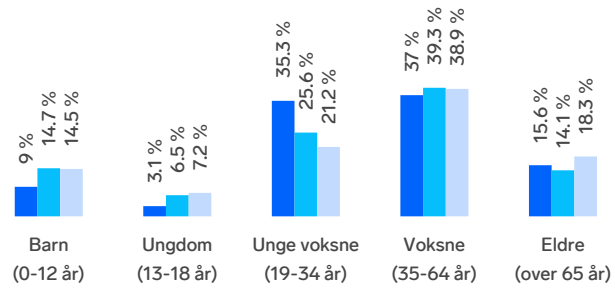
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ruseløkka vestre/Skillebe...	1 672	1 045
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

Bunnpris Ruseløkka PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Rema 1000 Vika	4 min

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. Gående
2. Trikk
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

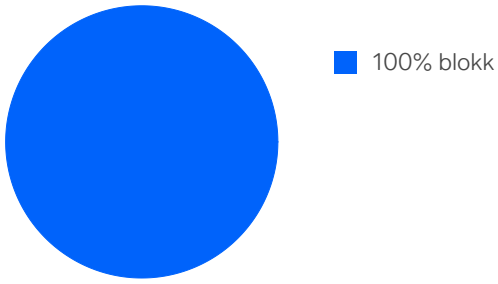
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Reichweins plass balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	2 min 0.1 km
SATS Solli plass	4 min
Studio Jobbsprek	7 min

Boligmasse



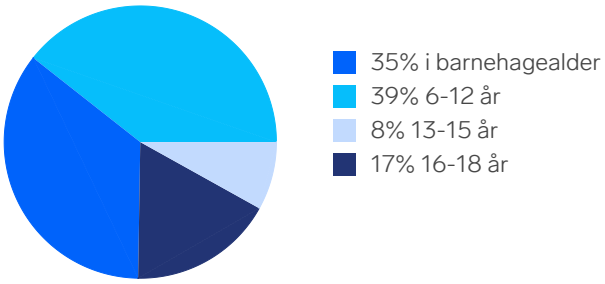
«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

Sitat fra en lokalkjent

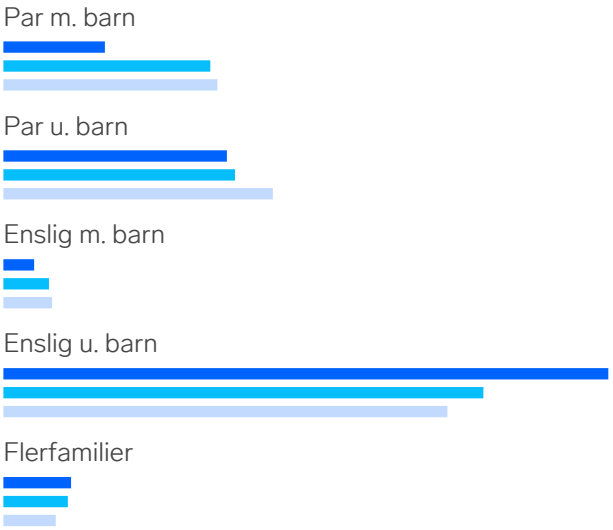
Varer/Tjenester

Aker Brygge	6 min
Boots apotek Solli	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

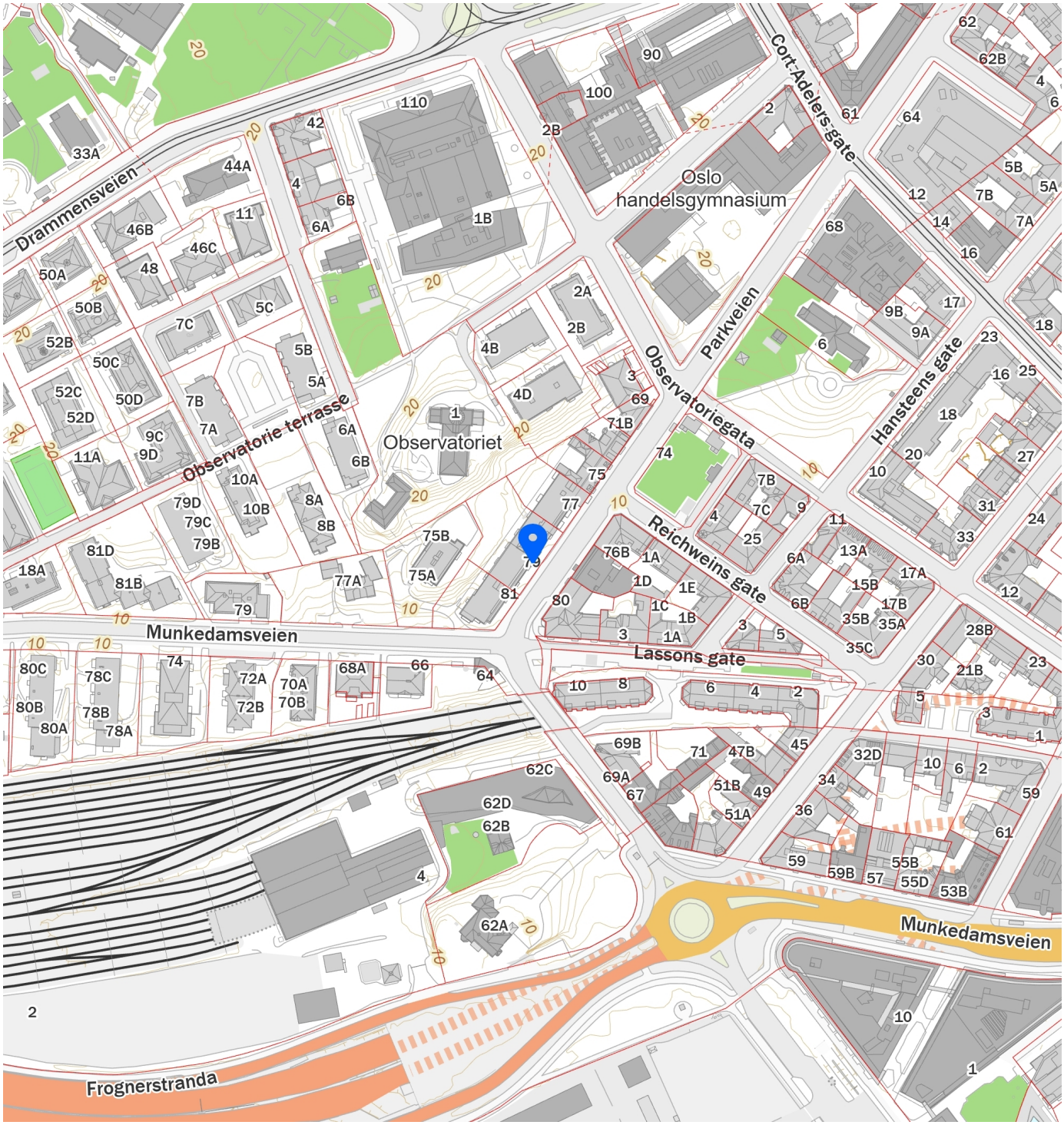


Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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




Drammensveien
Observatorie terrasse
Observatoriet
Oslo handelsgymnasium
Cort Adelers gate
Parkveien
Observatoriegata
Hansteens gate
Reichweins gate
Lassons gate
Munkedamsveien
Frognerstranda
33A
44A
42
4
6B
6A
110
1B
90
100
2B
2
61
62
62B
64
5B
5A
12
7B
14
7A
16
68
9B
17
9A
18
6
23
16
25
18
20
27
10
31
24
33
12
11
13A
17A
15B
6B
17B
35B
35A
35C
28B
30
21B
23
5
3
1
32D
10
6
2
34
59
36
61
59
59B
55B
57
55D
53B
10
1
46B
11
46C
48
50A
50B
52B
50C
52C
50D
52D
7C
5C
5B
5A
7B
7A
9C
9D
11A
6A
6B
10A
10B
8A
8B
79D
79C
79B
81D
81B
18A
79
77A
75B
75A
81
79
2A
2B
4B
4D
1
3
69
71B
75
77
74
7B
7C
9
4
25
76B
1A
1D
1E
1C
1B
3
1A
80
3
5
8
10
6
4
2
69B
71
47B
45
69A
67
51B
49
51A
62C
62D
62B
4
62A
2
74
72A
72B
70A
70B
68A
66
64
80C
78C
80B
78B
80A
78A
10
10
10
10
10
10
20
20
20

Oslo

S-4261

Endret reguleringsplan med reg.best. for Observatoriega 1, som omreguleres til: Byggeomr. for off. bygning/ allmennyttig formål (barnehage), Spesialområde - bevaring (universitet, kultur), Spesialområde - bevaring (park) og byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 30.08.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200402576
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200402576

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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 FOR OBSERVATORIEGATEN 1, GNR. 211, BNR. 196.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3 200402576, datert 20.09.2005, rev. 31.01.2006.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
Felt A - Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttige formål (barnehage)
Felt B - Spesialområde - bevaring (universitet, kultur)
- Spesialområde – bevaring (park)
Byggeområde for boliger.

§ 3. Plassering og høyder – felt A
Bebyggelsen kan oppføres innenfor planens viste byggegrenser og maks høyder.

Barnehagens uteareal skal være åpen for allmennheten utenom barnehagens åpningstid. Barnehagens uteareal kan inngjerdes.

§ 4. Utnyttelse – felt A
Bebyggelsen innenfor felt A skal ikke overstige T-BRA= 500 m^2.
Arealer under terreng medregnes ikke i T-BRA.
I tillegg tillates parkering på terreng med 15 m^2 pr. plass samt nødvendige boder innenfor byggegrensen.

§ 5. Utforming av ny bebyggelse – felt A
Bebyggelsen skal være frittliggende i et parkmessig opparbeidet utomhusareal, og i hovedsak plasseres i nordre del av tomten. Bebyggelsen skal i materialvalg, dimensjonering og formspråk knytte seg harmonisk til nabobebyggelsen og parkområdet.
Eksisterende vegetasjon på tomten skal i størst mulig grad bevares. Trær som må fjernes skal erstattes.

§ 6. Byggeområde for boliger
Arealet tillegges tilhørende boligeiendom med tilsvarende reguleringsbestemmelser (S-1949) vedtatt 26.09.1974.

§ 7. Spesialområde bevaring – felt B
Eksisterende bygninger og anlegg tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for ombygging etc.

§ 8. Avkjørsel, parkering
Avkjørsel skal skje fra Thomles gate og Observatorie terrasse som vist med piler på plankartet.

Parkering skal etableres i henhold til den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm. Minst 5 % av parkeringsplassene skal forbeholdes forflytningshemmede.

§ 9. Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan i mål 1:200 som skal vise eksisterende og nytt terreng, avkjørsel, parkering (bil og sykkel), beplantning, leke- og oppholdsareal med gjerde.
Det skal vises plan for håndtering av overvann på egen grunn.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Utomhusanlegg skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 10. Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for tiltak og tilhørende uteareal.

§ 11. Miljøforhold

Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles.

Oslo

S-1949

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

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197401375

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

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

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

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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


Nasjonal-biblioteket
Oslo handelsgym.
Observatoriet
Observatorieterrasse
Observatoriegata
Drammensveien
Thorvald Meyers gate
Parkveien
Reichweins gate
Lassons gate
Munkedamsveien
Løkkegangen
Hjelteruds gate
Hansteens gate
Conrad Mohrs vei
Ruseløkka skole
Vika v.g.skole
Harriet Backers plass
Oslo private gymnasium OPG
Olaf Bulls plass
Skillebekk
Finn Alexanders plass
Framnes terr.