

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 99 305,-
Omkostn.: Kr 188 890,-
Total ink omk.: Kr 7 788 195,-
Felleskostn.: Kr 5 960,-
Selger: Ole Kjørsvik
Tommy Christoffer Lehre

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1901
BRA-i/BRA Total 69/78 kvm
Tomtstr.: 570 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 214, bnr. 250
Snr. 23
Oppdragsnr.: 1007260004

Moderne toppleilighet med hems | Vesentlig oppgradert 2025/26 | Heis | Varmtvann inkl. | Sentralt

Velkommen til en gjennomført og stilren toppleilighet i en klassisk bygård på Homansbyen/Bislett. Leiligheten ligger i 5. etasje med heis, har intern trapp til romslig hems og byr på en moderne, urban stil kombinert med byggets historiske preg. Boligen er vesentlig oppgradert i nyere tid og holder en meget god standard - perfekt for deg som ønsker noe ekstra, midt i byen.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Parkveien med gangavstand til Bogstadveien, Majorstuen, parker og et bredt kollektivtilbud.

Høydepunkter:

- Lekker toppleilighet i klassisk bygård
- 5. etasje med heis
- Vesentlig oppgradert i 2025/26
- Intern trapp til praktisk hems
- Stilrent kjøkken fra 2025
- Ny eikeparkett og moderne el-anlegg
- Ekstern bod i kjeller på 9kvm.
- Attraktiv beliggenhet
- Felles terrasse



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	50
Eiendomsskatt	53
Ferdigattest	54
Formuesverdi 2024	55
Tilstandsrapport	56
Energiattest	68
Boligopplysninger	74
Husordensregler	77
Økning av felleskostnader	80
Egenerklæring	81
Vedtekter	87
Arealbekreftelse	94
A3 reguleringskart	96
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 78 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 kvm Ekstern bod

5. etasje

BRA-i: 47 kvm Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom

BRA-i: 22 kvm Hems

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Gulvarealet (GUA) er målt til 51 kvm for 5 etasje og 23 kvm for hemsen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

570 kvm

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Parkveien, med umiddelbar nærhet til byens brede tilbud av servicetilbud, kultur og kollektivtransport.

Området har gangavstand til et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, barer og nisjeforretninger. Bogstadveien, Majorstuenkrysset, Stensparken og Frognerparken ligger alle like i nærheten. For den som ønsker å la bilen stå, nås Nationaltheatret stasjon på få minutter, et sentralt knutepunkt med T-bane (overgang til alle linjer), samt hyppige buss- og trikkeforbindelser i alle retninger. Flybussen har også stopp i nærheten. Bislett, med ytterligere kollektivtilbud, ligger kun en kort spasertur unna.

For den shoppinginteresserte byr området på umiddelbar nærhet til Bogstadveien - Oslos mest populære og eksklusive handlegate. Her finner man et variert utvalg av

butikker, servicetilbud og serveringssteder. Valkyrien kjøpesenter, tilbyr spennende konsepter som blant annet & Other Stories, Rituals og H&M Home. Hegdehaugsveien og Bogstadveien har de siste årene gjennomgått en omfattende oppgradering med fokus på økt trafiksikkerhet, bedre universell utforming, forbedret fremkommelighet, mer beplantning og oppvarmede fortau. I tillegg er det kort vei til Slottsparken og videre til Karl Johans gate med sitt mangfold av butikker, restauranter og kaféer.

Området byr også på særdeles gode rekreasjonsmuligheter. Frognerparken med Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet ligger i nærområdet og tilbyr flotte turstier, grønne lunger og gode forhold for jogging og parkliv. Stensparken, Briskebyparken, Uranienborgparken og Slottsparken er også innen komfortabel gangavstand.

Det finnes et bredt tilbud av treningsmuligheter i området, med blant annet SATS Bislett, SATS Colosseum og Barry's Bootcamp. Parkene gir fine forhold for løpe- og joggeturer året rundt, og med kort T-banetur når man både Sognsvann og Holmenkollen med sine omfattende tur- og løypenett. Området har også enkel og effektiv forbindelse til byens utdanningsinstitusjoner, herunder høyskoler, universitetet og BI.

Adkomst

Inngang fra Welhavens gate. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Uranienborg skole (1-10 kl.), 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.), 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.), 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.), 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.), 1.5 km
Akademiet videregående skole Oslo, 0.3 km
Kristelig gymnasium, 0.5 km

Skolekrets

Ruseløkka skole.

Offentlig kommunikasjon

Trikk: Welhavens gate 1 min gangavstand
Linje 17, 18, 19 0.1 km

Buss: Welhavens gate 1 min gangavstand
Linje 1N, 2N, 11N, 19N 0.1 km

Tog: Nationaltheatret stasjon 11 min gangavstand
Totalt 10 ulike linjer 0.9 km

T-bane: Nationaltheatret 11 min gangavstand
Linje 1, 2, 3, 4, 5 0.9 km

Oslo S: 25 min gangavstand
Totalt 24 ulike linjer 2 km

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eierseksjon i klassisk bygård med 1 ekstern bod i kjelleren. Leiligheten ligger i 5. etasje med heisadkomst. Det er intern trapp til hems i boligen.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hawk & Trowel AS

Beskrivelse av arbeidet: Mikrosement på gulv og vegger, samt ny smøremembran.

Montert nye baderomsmøbler og nye armaturer.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Dema Rørservice og Sanitær

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av vegghengt toalett på bad, samt rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken inkl etablering av waterguard/lekkasjestopper på kjøkken.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Gulbrandsen & Olimb AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny termostat og nye spotter i tak på bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Påført ny smøremembran med armeringsduk over flis.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Dema Rørservice og Sanitær As

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg samt Aquastop ble etablert under oppføring av nytt kjøkken.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Gulbrandsen & Olimb AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt åpent anlegg for deler av leiligheten. Nytt el-anlegg for kjøkken, herunder innfelte stikkontakter på kjøkken og nye stikkontakter til hvitevarer i forbindelse med nytt kjøkken. Byttet dimmere, samt ny termostat på bad. Etablert nye spotter på bad, gang, stue og kjøkken.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Svar: Ja

Styret har varslet en liten økning i felleskostnadene fra 01.04.2026.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Dette er en svært velholdt og smakfullt oppgradert leilighet med en effektiv planløsning og gode romopplevelser over to plan. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning med godt lysinnslipp og god takhøyde. Kjøkkenet fra 2025 har glatte fronter i eikefiner, keramisk benkeplate og integrerte hvitevarer, inkludert venskap.

Badet er moderne og delikat oppgradert i 2025 med mikrosement på gulv og vegger, vegghengt toalett, ny baderomsinnredning og dusjløsning i herdet glass. Varmekabler i gulv gir god komfort.

Leiligheten har intern trapp i heltre eik med glassrekkverk som leder opp til hemsen - et fleksibelt og arealeffektivt rom perfekt som hjemmekontor, gjesterom eller sone for avslapning. Det er også plassbygde garderobeløsninger både på hems, soverom og i entré. Bygget har moderne Defigo portsystem med appstyrt adgang.

Standard

Trapper:

Rettløps intern trapp i tre. Trappen er bygget med vanger, inntrinn og opptrinn i eik. Rekkverk i eik med glass. Håndløper i tilsvarende eik. Tilsvarende rekkverk rundt hems.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass i stuen. Overlysvinduer i soverommet og på hems. Vinduene er fra byggeåret for boligen.

Ytterdører:

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Innvendige dører:

Glatte innvendige dører. Nytt dørbord til badet. Ny karm og dør til soverommet.

Etasjeskiller:

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Hems

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Dette er ikke kjent, men basert på hvordan koblingene til installasjonene i badet ser ut. Rørene ligger skjult i badet og delvis synlig under vasken i kjøkkenet.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk fra badet og kullfilter ventilator på kjøkkenet. Friskluft via spalter i overlysvinduer.

Elektrisk anlegg:

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn, og avsluttet tilsynssak 14.01.2026. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entreen. Hovedsikring er montert i felles skap i felles gang. Varmekabler i gulvstøp i badet fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter i eikefiner, Benkeplate i keramikk med underlimt

vask. Veggmontert ventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Epoq kjøkkeninnredning fra 2025.

Overflater på innvendige gulv:
Enstavs eikeparkett.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte plater.

Overflater på innvendig himling:
Skråhimlinger med sparklet og malte plater.

Fast inventar:
Garderobeinnredning i entreen. Plassbygget garderoreskap og fastmontert skrivepult på hemsene. Nytt garderoreskap i soverommet.

Generelle opplysninger - Bad, 5. etasje:
Badet ble etablert i forbindelse med at leiligheten ble etablert. Det er gjort vesentlige oppgraderinger i 2026, som tidligere nevnt i oppsummeringen.

Overflater på innvendige gulv - Bad, 5. etasje:
Mikrosement på opprinnelige fliser og betong. Sluk i plast fra byggeåret, med synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Overflater på innvendige vegger - Bad, 5. etasje:
Mikrosement på opprinnelige flislagte overflater. Det er i følge utførende av badet lagt ny smøremembran på veggene, utenpå de opprinnelige flisene. Dette er ansett som en ok løsning.

Overflater på innvendig himling - Bad, 5. etasje:
Sparklet og malte plater.

Fast inventar, generelt - Bad, 5. etasje:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i eikefiner. Veggskap med speilfronter over servant.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 5. etasje:
Dusj med faste felt og skyvedør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Bad, 5. etasje:
Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja

Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Ventilasjon - Bad, 5. etasje:

Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 5. etasje)
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

For full oversikt, se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

- Mikrosement på gulv og vegger, samt ny smøremembran. Montert nye baderomsmøbler og nye armaturer.
- Etablering av vegghengt toalett på bad, samt rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken inkl etablering av waterguard/lekkasjestopper på kjøkken.
- Montert ny termostat og nye spotter i tak på bad.
- Nytt åpent el-anlegg for deler av leiligheten. Nytt el-anlegg for kjøkken, herunder innfelte stikkontakter på kjøkken og nye stikkontakter til hvitevarer i forbindelse med nytt kjøkken. Byttet dimmere, samt ny termostat på bad. Etablert nye spotter på bad, gang, stue og kjøkken.
- Lagt ny enstavs parkett i hele leiligheten.
- Montert ny trapp i heltre eik, med rekkverk i glass. Tilsvarende glass er montert rundt hemsene.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nye innvendige dørblader.
- Nytt plassbygget garderobeskap og pult på hemsene, samt ny garderobeinnredning i entreen og soverommet.
- For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Tilsynsrapport for det elektriske anlegget er tilsendt. Samsvarserklæring på elektriske arbeider utført i 2026. Arbeidsbeskrivelse av oppussing av badet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 77890700

Diverse

Bygården ombygd/renovert fra næringsgård til leiligheter 2002/03.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulvstøp i badet fra byggeåret. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 500 000

Omkostninger kjøper

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

188 890 (Omkostninger totalt)

200 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

203 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 700 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 703 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Eiendomsskatt

Kr 843 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 884 097 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 536 388 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

66/1898

Felleskostnader inkluderer

Vedlikeholdstillegg 241

Renter og avdrag 1 062

Felleskostnader 4 657

Brøkfordelte felleskostnader økes med 10 % (dette tilsvarer ca. 500 kr pr mnd) fra 01.04.2026.

Ikke-brøkfordelte tilleggene for særfordelt lån (herunder IN-lån), vaskeri, parkering, dugnad og kabel-TV/ bredbånd holdes uendret.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 960

Andel Fellesgjeld

Kr 99 305

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

21.01.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Parkveien 8

Organisasjonsnummer

985 327 858

Om sameiet

NØKLER OG SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, bestilles hos Obf. Skilt til postkasse bestilles f.eks hos Posten. Låssystemet leveres av Sikkerhet og Design AS. Systemnøkler bestilles gjennom OBF som har rekvisisjonsrett. Nøkkel bestilling sendes til 'firmapost@obf.no'. Sameiet Parkveien 8 har apert system via app på telefon. Brukerrettigheter i det elektroniske port systemet (DEFIGO) kan bestilles gjennom styreleder. Kun hjemmelshaver kan bestille nøkler og tilgang til DEFIGO.

TV OG BREDBÅND

Sameiet Parkveien 8 har avtale med Telenor Norge AS for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. (abonnementsnummer 21504768). For informasjon om fellesavtalen kan telefon 815 55 520 kontaktes.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader dekker alle utgiftskategorier, herunder varmt vann.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Sameiet Parkveien 8 har egen vaktmester. I 2023 var leverandør på vaktmestertjenester 1 Hjelpende Hånd/SEFBO, men fra 1.1.2024 ble 1 Hjelpende Hånd/SEFBO overtatt av PHM Group. Vaktmester kan treffes på telefon 45337836. PHM Group ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, renhold, matte tjeneste og løpende vedlikehold. Styret i Parkveien 8 har ingen egne ansatte.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 77890700. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier anbefales sterkt å tegne innboforsikring.

OM EIENDOMMEN

Sameiet Parkveien 8 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985327858. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 28 boligenheter og 1 nærings enhet. Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale):1

UTLEIE

Utleier plikter å underrette forretningsfører om hvert nytt fremleieforhold, samt navn på leietaker. Utleier skal underrette leietaker om vedtekter/husordensregler og få leietakers underskrift på disse og gi leietaker kopi av vedtekter/husordensregler.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16364110964, DNB Bank ASA

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 189

Saldo per 21.01.2026: 2 855 787

Andel av saldo: 99 306

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2041)

Regnskap/budsjett

Årsresultat 2024: 269 141

Budsjettert årsresultat 2025: 415 563

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Alt dyrehold skal være uten sjenanse for naboene. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby angjeldende dyr. Styret beslutning kan påklages til årsmøtet.

Ved lufting av hunder blir lagt i pose, ryddet opp og kastet i container.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 214, bruksnummer 250, seksjonsnummer 23 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/214/250/23:

30.04.1901 - Dokumentnr: 901237 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1988 - Dokumentnr: 15608 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:14
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2002 - Dokumentnr: 68148 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2002 - Dokumentnr: 68148 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/1898
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-25.

05.01.1988 - Dokumentnr: 373 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:13
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1992 - Dokumentnr: 28974 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:14
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktør
for etat for eiendom og utbygging
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1992 - Dokumentnr: 32759 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:80
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250

02.07.1992 - Dokumentnr: 32759 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:80
BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 05.12.1901.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
Ferdigattest for omgjøring til leiligheter datert 18.05.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker:

Parkveien 8 - innsetting av dør og oppdeling av butikklokale

Saksnummer: 202600209

Siste bevegelse: Siste dok. 07.01.2026

Parkveien 8 - mulig ulovlig foliering av butikkvinduer

Saksnummer: 202521256

Siste bevegelse: Siste dok. 06.11.2025

Eiendommen er oppført på Gul liste og er kommunalt listeført som bygningslokalitet og enkeltminne, registrert av Byantikvaren i Oslo.

Adgang til utleie

Utleier plikter å underrette forretningsfører om hvert nytt fremleieforhold, samt navn på leietaker. Utleier skal underrette leietaker om vedtekter/husordensregler og få leietakers underskrift på disse og gi leietaker kopi av vedtekter/husordensregler.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistår av

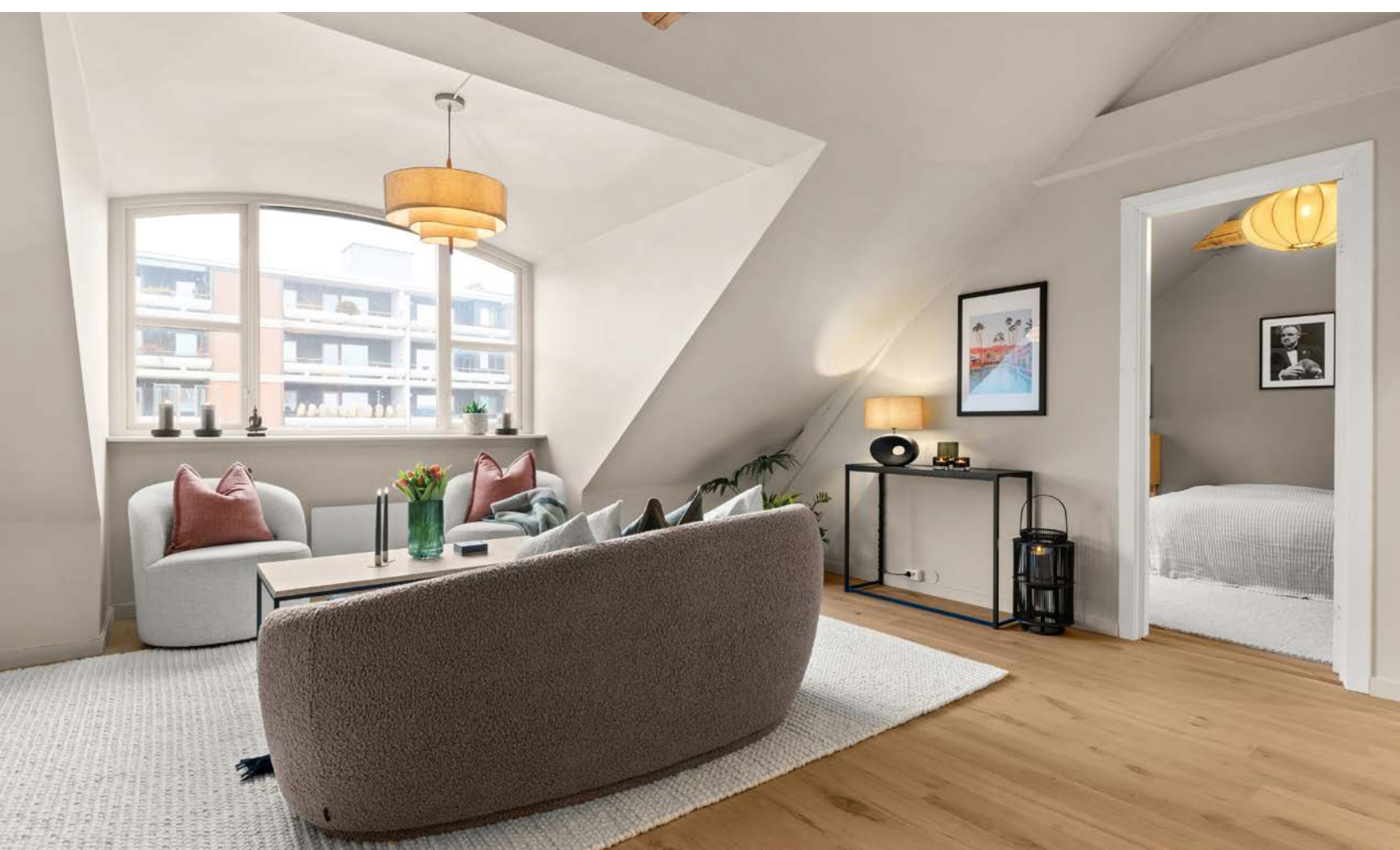
Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

02.02.2026



Tyder



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





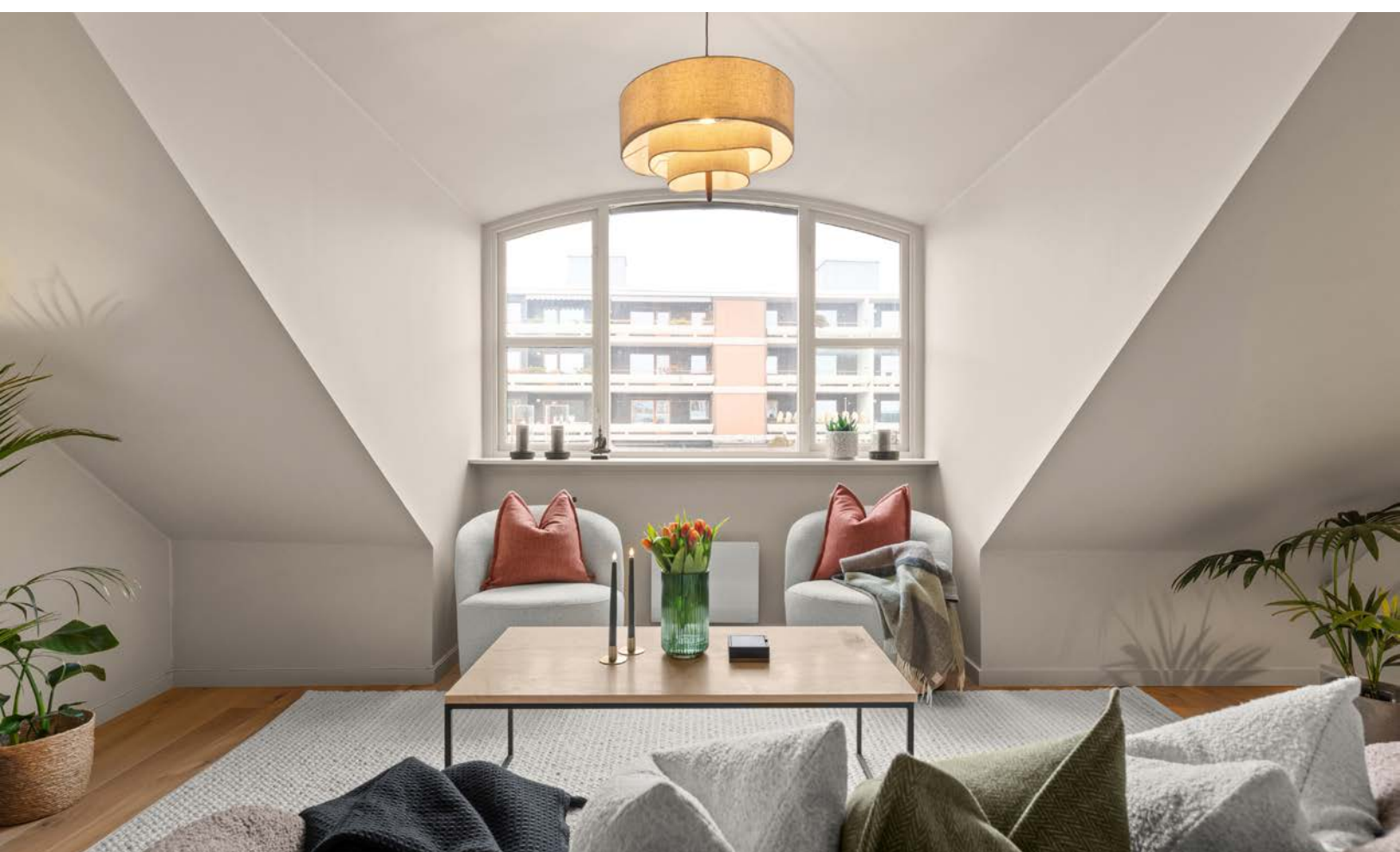


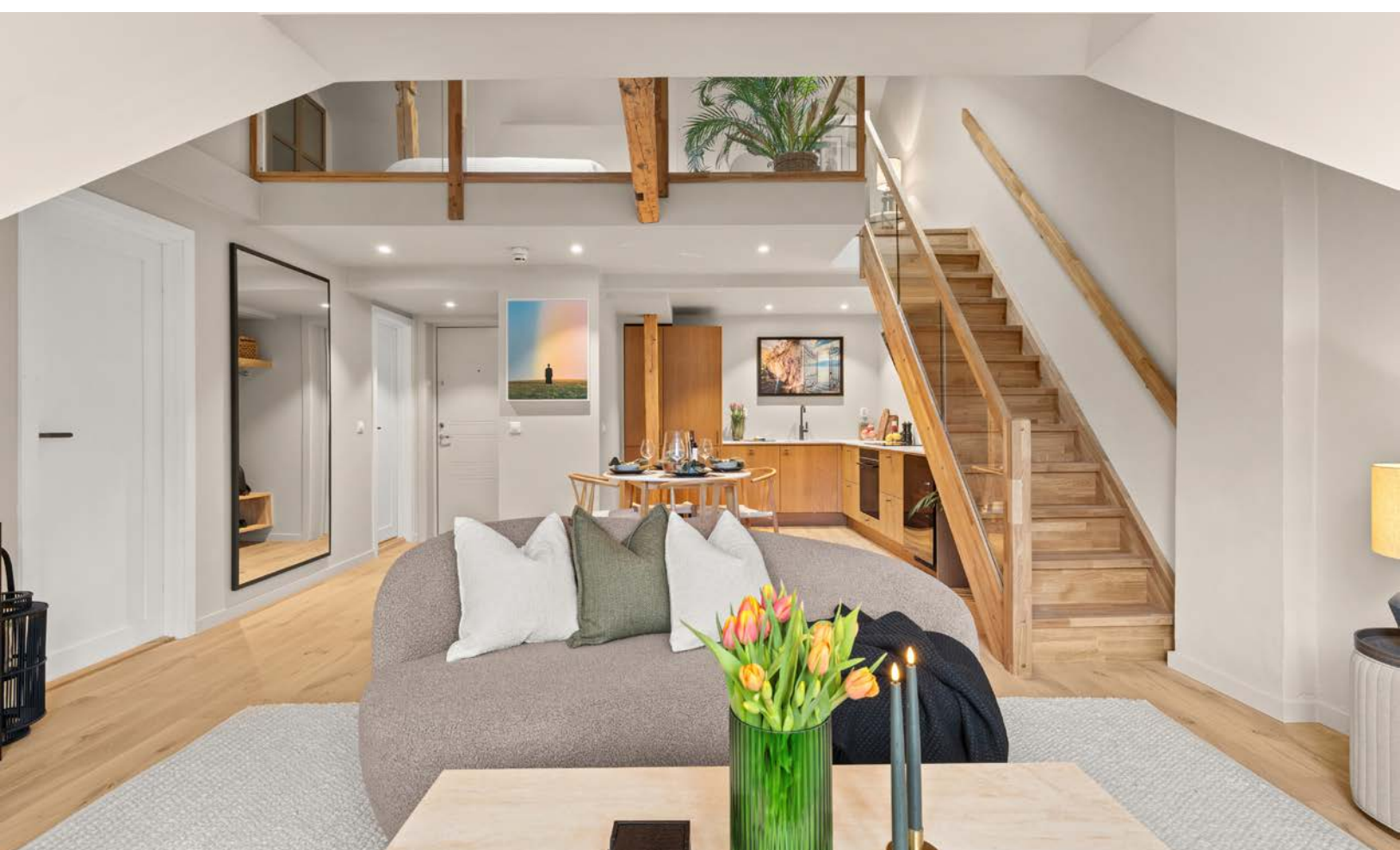




LovåsFoto











































Vedlegg

Nabolagsprofil

Parkveien 8 - Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 212 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Welhavens gate Linje 17, 18, 19	1 min 0.1 km
Welhavens gate Linje 1N, 2N, 11N, 19N	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 2 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	4 min 0.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

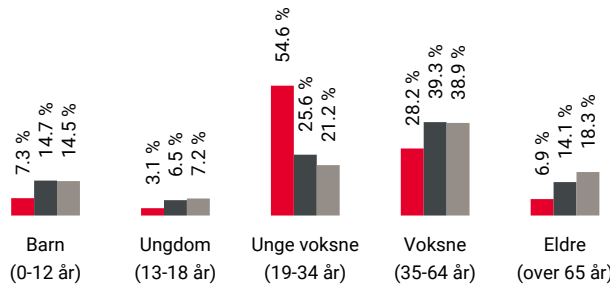
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år) 43 barn	2 min 0.1 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	5 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Parkveien Oslo PostNord, søndagsåpent	0 min 0 km
Rema 1000 Parkveien Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

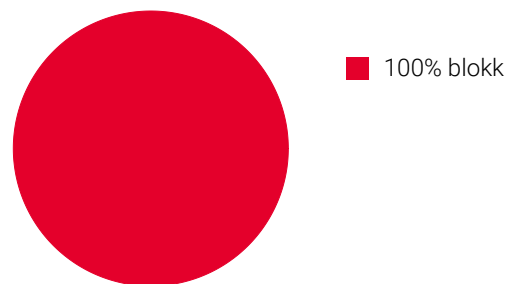
⚽ Mauritz hansens gt. ballbane 2 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Lille bislett 6 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball 0.5 km

🚴 EVO Oscarsgate 5 min 🚶

🚴 SATS Bislett 7 min 🚶

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

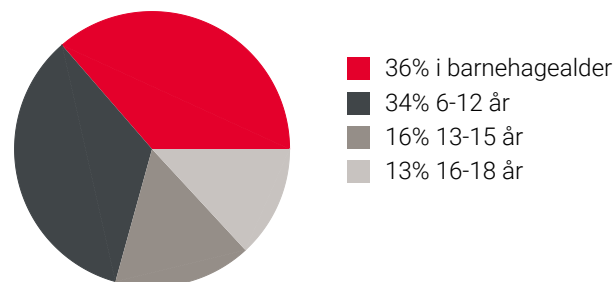


Varer/Tjenester

📦 Paleet Karl Johan 13 min 🚶

🏪 Apotek 1 Hygiea Oslo 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

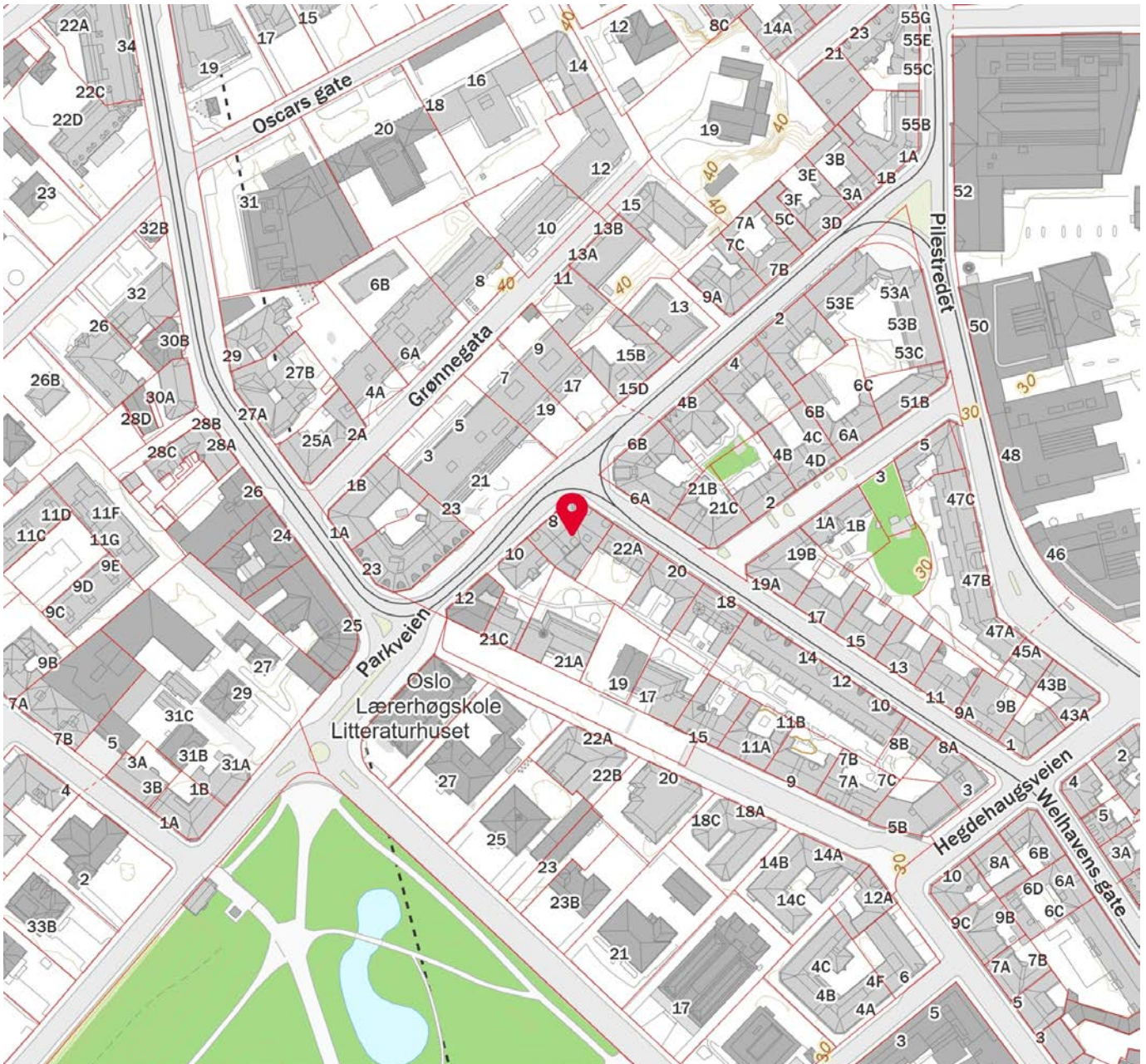


0% 59%

■ Holbergsplass/Høgskolen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-214/250/0/23	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Parkveien 8 0350 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 843,00
Fakturamottaker:	Lehre Tommy Christoffer Parkveien 8 0350 OSLO		
Eiernavn:	Lehre Tommy Christoffer	Totalt	NOK 843,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	843,00
Totale avgifter	843,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Ole Daniel Bruun, Arkitekt
Odinsgt. 3
0266 OSLO

Dato: **14 JULI 2000**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199911451-15
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hildegunn Munch-Ellingsen

Arkivkode:

Byggeplass:	PARKVEIEN 8	Eiendom:	214/250/0/0
Tiltakshaver:	Parkv. 8 A/S v/Petter Leonthin	Adresse:	Postboks 93 Alnabru, 0614 OSLO
Søker:	Ole Daniel Bruun, Arkitekt	Adresse:	Odinsgt. 3, 0266 OSLO
Tiltaksstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE / AVSLAG TO DISPENSASJONER

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter ombygging og tilbygg i 1. etg. til dagligvareforretning, ombygging av 2. - 4. etg., inkl. bruksendring fra kontor- til boligformål og innredning av leiligheter på loftet.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden vedlagt:

Tegning med vårt stempel nr.: 12 til 23.

Utsnitt av reguleringskartverk med Plan- og bygningsetatens påtegning av 11.07.2000.

Søknad om ansvarsrett for SØK 210.2, PRO og KPR 210.2, 221.2, 222.2, 223.2 og 231.2.

Oppgave over prosjekteringsansvar.

Kontrollplan for prosjektering.

og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Med hjemmel i reguleringsplanen avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen vedr. formål bolig til forretning for 1. etg. og krav til leilighetsfordeling.

I medhold av plan- og bygningslovens §7 dispenseres det fra reguleringsplanen vedr. krav om gjennomgående belyste leiligheter og krav om at eksisterende eiendomsgrenser i det indre kvartalsrom skal oppheves og fellesareal etableres.

Det foreligger protester til søknaden. Protesterende parter har klageadgang.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



Skatteetaten

Dato
19.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 214 Bnr 250 Fnr 0 Snr 23

Eiendommens adresse:

Parkveien 8, 0350 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 884 097
Som sekundærbolig:	kr 7 536 388

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PARKVEIEN 8, 0350 OSLO

Gnr: 214 Bnr: 250 Seksjon: 23

301 Oslo kommune.

Eierseksjon



Dato befaring: 23/01/2026
Utskriftsdato: 28/01/2026
Oppdragsnummer: 98811
Referansenr:

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i klassisk bygård med 1 ekstern bod i kjelleren.

Leiligheten ligger i 5. etasje med heisadkomst. Det er intern trapp til hems i boligen.

Standard

Velholdt leilighet med meget god standard.

Leiligheten ble etablert i 2004 og holder i hovedsak standard fra byggeåret.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

- Mikrosement på gulv og vegger, samt ny smøremembran. Montert nye baderomsmøbler og nye armaturer.
- Etablering av vegghengt toalett på bad, samt rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken inkl etablering av waterguard/lekkasjestopper på kjøkken.

- Montert ny termostat og nye spotter i tak på bad.
- Nytt åpent el-anlegg for deler av leiligheten. Nytt el-anlegg for kjøkken, herunder innfelte stikkontakter på kjøkken og nye stikkontakter til hvitevarer i forbindelse med nytt kjøkken. Byttet dimmere, samt ny termostat på bad. Etablert nye spotter på bad, gang, stue og kjøkken.
- Lagt ny enstavs parkett i hele leiligheten.
- Montert ny trapp i heltre eik, med rekkverk i glass. Tilsvarende glass er montert rundt hemsene.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nye innvendige dørblader.
- Nytt plassbygget garderobeskap og pult på hemsene, samt ny garderobeinnredning i entreen og soverommet.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1901, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 5. etasje)
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Tommy Christoffer Lehre
 Takstmenn: Bjørn Fosser
 Befaring/tilstede: Eiere: Tommy Christoffer Lehre og Ole Kjørsvik Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 214 Bnr: 250 Seksjon: 23
 Eiet/festet: Eiet
 Eierbrøk seksjon: 66 / 1 898
 Hjemmelshaver: Tommy Christoffer Lehre og Ole Kjørsvik
 Adresse: Parkveien 8, 0350 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/01/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	22/01/2026	Eiers egenerklæring er mottatt.			
Ambita infoland	22/01/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1901

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	9	0	0
5. etasje	47	0	0	0
Loft	22	0	0	0
Sum bolig:	69	9	0	0
Sum BRA:	78			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		
Loft	Hems		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Gulvarealet (GUA) er målt til 51 kvm for 5 etasje og 23 kvm for hems.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i stål og rekkverk i smijern.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Bygården ombygd/renovert fra næringsgård til leiligheter 2002/03.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Tilsynsrapport for det elektriske anlegget er tilsendt. Samsvarserklæring på elektriske arbeider utført i 2026. Arbeidsbeskrivelse av oppussing av badet.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Rettløps intern trapp i tre. Trappen er bygget med vanger, inntrinn og opptrinn i eik. Rekkverk i eik med glass. Håndløper i tilsvarende eik. Tilsvarende rekkverk rundt hemsene.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i stuen.
Overlysvinduer i soverommet og på hemsene.
Vinduene er fra byggeåret for boligen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.
Nytt dørblad til badet.
Ny karm og dør til soverommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Hems

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Dette er ikke kjent, men basert på hvordan koblingene til installasjonene i badet ser ut.
Rørene ligger skjult i badet og delvis synlig under vasken i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Plassering av hovedstoppekran er ukjent.

Rørsystemet ligger helt skult uten enkelte punkter hvor koblinger kan besiktiges. Dette medfører at eventuell utskifting av rør er vanskelig, dersom det må rives for å finne ut hvor rørene er trukket.
Det anbefales at forholdet undersøkes av en fagperson på røranlegg.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenventilator. Friskluft via spalter i overlysvinduer.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsyn, og avsluttet tilsynssak 14.01.2026.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entreen.
Hovedsikring er montert i felles skap i felles gang.

Varmekabler i gulvstøp i badet fra byggeåret.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår for deler av anlegget og 2025 for deler av anlegget. .
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Følgende elektriske arbeider er nylig utført, og samsvarserklæring for arbeidene er fremvist.

- Nytt el. anlegg for kjøkken.
- Montering av spottere og bytting av gamle spottere.
- Nytt åpent anlegg for deler av leiligheten.
- Rydde opp i eksisterende el-anlegg.
- Flytte internett til garderobeskapp.

Tilstandsvurdering: Deler av anlegget er fra 2004, fra boligen ble etablert.

I henhold til forskrift til avhendingslova, settes det ikke tilstandsgrad på el anlegg.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter i eikefiner, Benkeplate i keramikk med underlimt. Veggmontert ventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjølfrys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2025.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs eikeparkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Skråhimlinger med sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeinnredning i entreen.
Plassbygget garderobeskap og fastmontert skrivepult på hemsan.

Nytt garderobeskap i soverommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet ble etablert i forbindelse med at leiligheten ble etablert.
Det er gjort vesentlige oppgraderinger i 2026, som tidligere nevnt i oppsummeringen.

Overflater på innvendige gulv - Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Mikroement på opprinnelige fliser og betong. Sluk i plast fra byggeåret, med synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

Det er smurt smøremembran på toppen av betongen. Dette kan medføre risiko for «sandwich» element, som betyr at det er 2 tettesjikt på hver side av betongen. Smøremembranen er ikke smurt på sidene av betongen ned mot sluket. Det gjør at fuktighet og vann i betongen, kan renne ut i sluket, uten å bli stengt inne mellom smøremembran og banemembranen fra byggeåret.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på det opprinnelige vanntette sjiktet. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer, som kan gi fuktskader.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Mikrosement på opprinnelige flislagte overflater.
Det er i følge utførende av badet lagt ny smøremembran på veggene, utenpå de opprinnelige flisene. Dette er ansett som en ok løsning.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i eikefiner. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og skyvedør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Ventilasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført fra entreen vegger er oppført i teglstein eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Det ble gjort forsøk på hulltaking fra soverommet, men boret stoppet i metall eller lignende materiale.
Det er derfor ikke gjort hulltaking i forbindelse med fuktsøk i badet.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenstående brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

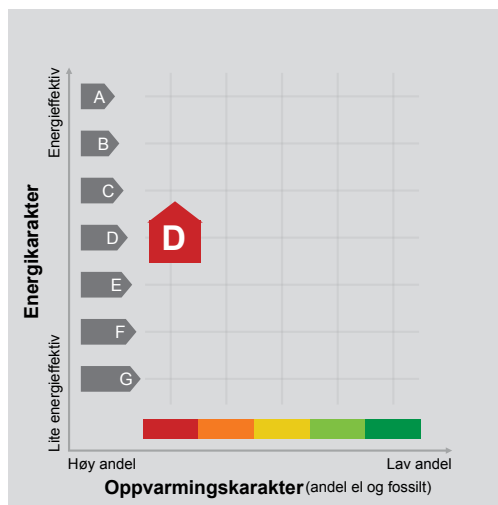
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

ENERGIATTEST



Adresse	Parkveien 8
Postnummer	0350
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	250
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80517122
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-139525
Dato	24.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

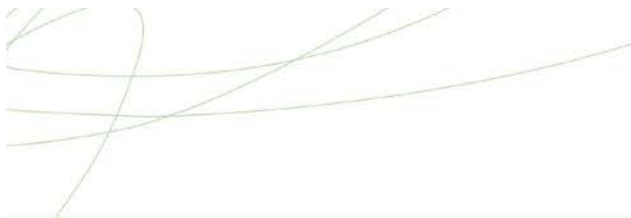
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2004
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 66
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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. Monter 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 21.01.26 Side 1 av 3



Sameiet Parkveien 8	Vår ref.: 616/23	Fødselsdato eier: 19.09.1986
PARKVEIEN 8	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 29.06.1988
0350 OSLO	Eiere: Tommy Lehre, Ole Kjørsvik	
Organisasjonsnr: 985 327 858	Seksjonsnr: 23	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 960

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	241
	Renter og avdrag	1 062
	Felleskostnader	4 657

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.04.2026 **Tot. utg. i kr.:** 6 426

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	241
	Renter og avdrag	1 062
	Felleskostnader	5 123

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	99 305	Gjeld siste årsoppg.: 99 305
Klient ajourf. lån:	2 855 787	Klient gj. s. årsoppg.: 2 855 786

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364110964, DNB Bank ASA

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 189

Saldo per 21.01.2026: 2 855 787

Andel av saldo: 99 306

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kari Øyen

Adresse: Valdresgata 21

Postnr/-sted: 0557 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 21.01.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	106 169	Andre inntekter:	1 034
Annen formue:	17 932	Utgifter:	7 885		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 214/250 - seksjon:23

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 21.01.26 Side 2 av 3



Sameiet Parkveien 8	Vår ref.:	616/23	Fødselsdato eier:	19.09.1986
PARKVEIEN 8	Type:	Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier:	29.06.1988
0350 OSLO	Eiere:	Tommy Lehre, Ole Kjorsvik		
Organisasjonsnr: 985 327 858				

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 77890700

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0503

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

NØKLER OG SKILT

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

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

TV OG BREDBÅND

Sameiet Parkveien 8 har avtale med Telenor Norge AS for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. (abonnementsnummer 21504768).

For informasjon om fellesavtalen kan telefon 815 55 520 kontaktes.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader dekker alle utgiftskategorier, herunder varmt vann.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Sameiet Parkveien 8 har egen vaktmester. I 2023 var leverandør på vaktmestertjenester 1 Hjelpende Hånd/SEFBO, men fra 1.1.2024 ble 1 Hjelpende Hånd/SEFBO overtatt av PHM Group. Vaktmester kan treffes på telefon 45337836. PHM Group ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, renhold, matte tjeneste og løpende vedlikehold.

Styret i Parkveien 8 har ingen egne ansatte.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 77890700.

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

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

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

OM EIENDOMMEN

Sameiet Parkveien 8 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985327858. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 28 boligenheter og 1 nærings enhet.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale):1

UTLEIE

Utleier plikter å underrette forretningsfører om hvert nytt fremleieforhold, samt navn på leietaker. Utleier skal underrette leietaker om vedtekter/husordensregler og få leietakers underskrift på disse og gi leietaker kopi av vedtekter/husordensregler.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 21.01.26 Side 3 av 3



Sameiet Parkveien 8	Vår ref.:	616/23	Fødselsdato eier:	19.09.1986
PARKVEIEN 8	Type:	Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier:	29.06.1988
0350 OSLO	Eiere:	Tommy Lehre, Ole Kjørsvik		
Organisasjonsnr: 985 327 858				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKVEIEN 8

1. Formål

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

2. Ansvar

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

3. Forespørsler, forslag eller klager

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

4. Andre relevante dokumenter

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

5. Alminnelige regler

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

6. Innvendig vedlikehold

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

7. Ro og orden

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

8. Søppel

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

9. Dyrehold

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

10. Sikkerhet

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

11. Bidra til lavest mulig fellesutgifter

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

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

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



Varsel om økning av felleskostnader

Oslo, 12.12.2025

Til seksjonseiere i Sameiet Parkveien 8

På vegne av styret i Sameiet Parkveien 8 varsles det med dette om at brøkfordelte felleskostnader økes med 10 % fra 01.04.2026.

Ikke-brøkfordelte tilleggene for særfordelt lån (herunder IN-lån), vaskeri, parkering, dugnad og kabel-TV/bredbånd holdes uendret. Det vises til faktura / melding fra bank for spesifikasjon.

Dagens konsumprisindeks ligger på 3 %, og det er naturlig å regne med at de fleste faste kostnader vil øke i tråd med dette. Forsikringspremien antas generelt å øke med minst 10 %, men dette kan variere basert på skadehistorikk. Arbeidet med Oslos nye reservevannforsyning medfører fortsatt store økninger i de kommunale avgiftene.

Seksjonseiere med avtalegiro må påse at beløpsgrensen ligger høyt nok. Seksjonseiere som benytter fast trekk i stedet for avtalegiro må selv regulere beløpet.

Vi anbefaler før øvrig alle å «takke ja til alle eFakturaer» i egen nettbank, da OBF har gått over til nytt utsendelsessystem for fakturaer som nå tilrettelegger for at fakturaene enklere kan mottas rett i nettbank.

Med vennlig hilsen

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tommy Christoffer Lehre

Ole Kjørsvik

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Parkveien 8

0350 Oslo

0301-214/250/0/23



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hawk & Trowel AS

Beskrivelse av arbeidet: Mikrosement på gulv og vegger, samt ny smøremembran. Montert nye baderomsmøbler og nye armaturer.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Dema Rørservice og Sanitær

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av vegghengt toalett på bad, samt rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken inkl etablering av waterguard/lekkasjestopper på kjøkken.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Gulbrandsen & Olimb AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny termostat og nye spotter i tak på bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Påført ny smøremembran med armeringsduk over flis.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Dema Rørservice og Sanitær As

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg samt Aquastop ble etablert under oppføring av nytt kjøkken.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Gulbrandsen & Olimb AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt åpent anlegg for deler av leiligheten. Nytt el-anlegg for kjøkken, herunder innfelte stikkontakter på kjøkken og nye stikkontakter til hvitevarer i forbindelse med nytt kjøkken. Byttet dimmere, samt ny termostat på bad. Etablert nye spotter på bad, gang, stue og kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Styret har varslet en liten økning i felleskostnadene fra 01.04.2026.



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

VEDTEKTER

for

Sameiet Parkveien 8

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

1. Navn og opprettelse

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

2. Eiendommen

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

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

3. Rettslig rådighet over seksjonen

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

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold og påkostninger

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

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

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

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

6. Erstatningsansvar

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

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

7. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

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

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

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

8. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

9. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

9.2 Deltakere

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

Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

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

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

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

9.3 Ledelse og protokoll

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

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

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter sameierbrøkene.

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

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

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

9.5 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9.6 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9.7 Ugildhet i årsmøtet

Ingen kan delta i avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer som fullmektig.

9.8 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

10. Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

10.2 Valg av styre

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

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

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

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

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

10.3 Styremøter

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

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

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

10.4 Ugildhet ved vedtak i styret

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

10.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved

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

11. Mindretallsvern

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

12. Forretningsfører og funksjonærer

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

13. Regnskap og revisjon

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

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

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

14. Mislighold

14.1 Pålegg om salg

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

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

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

15. Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av esl § 25 fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

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

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

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

16. Utleie

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

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

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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Fredrik Wold

Dato: 21.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525319
40255/ FRWO@MSAKTV

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 250

Vi viser til bestilling av 20260120 for PARKVEIEN 8.

GNR. 214 BNR. 250

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.09.1865.

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

626 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



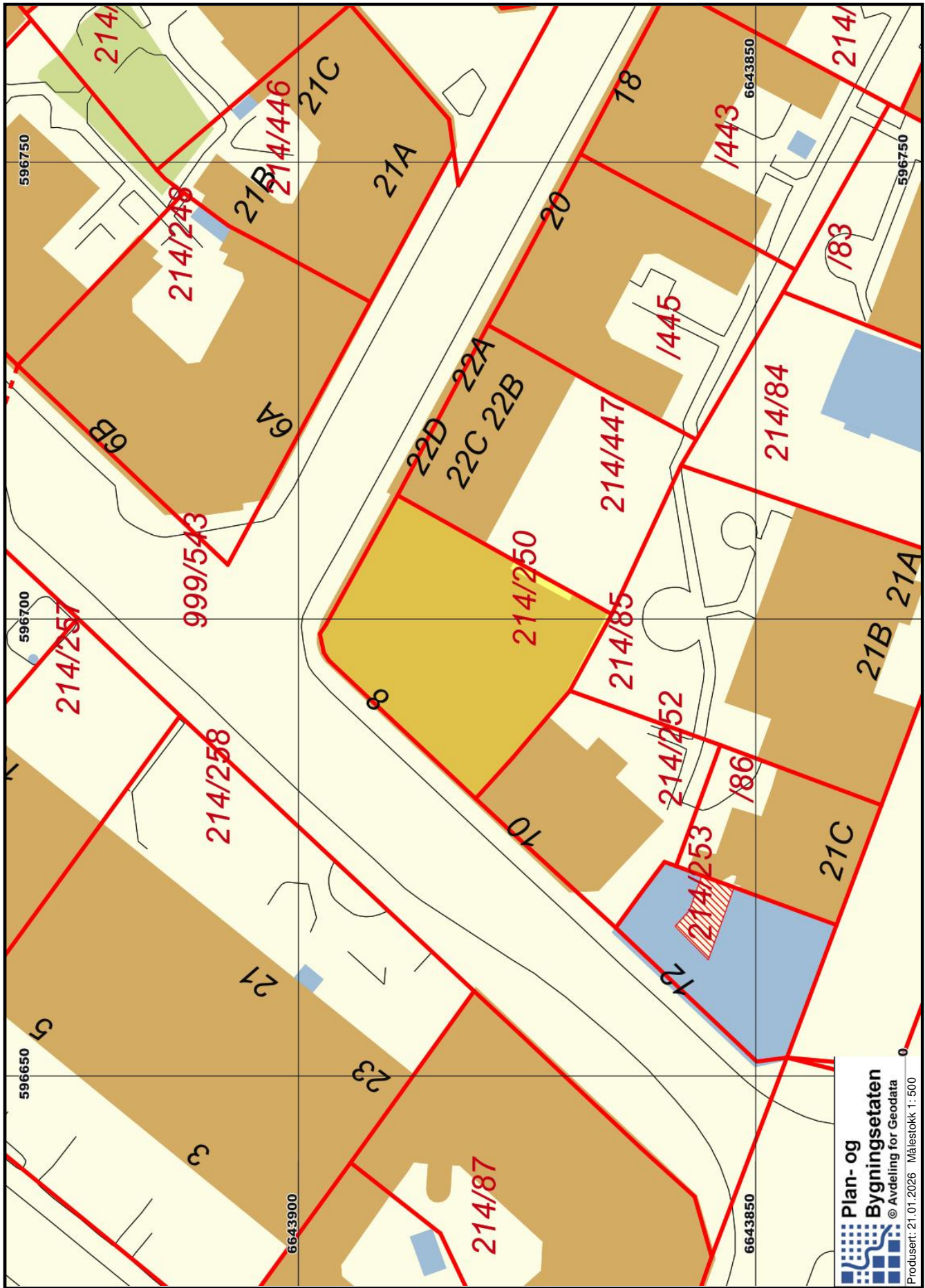
Plan- og bygningsetaten

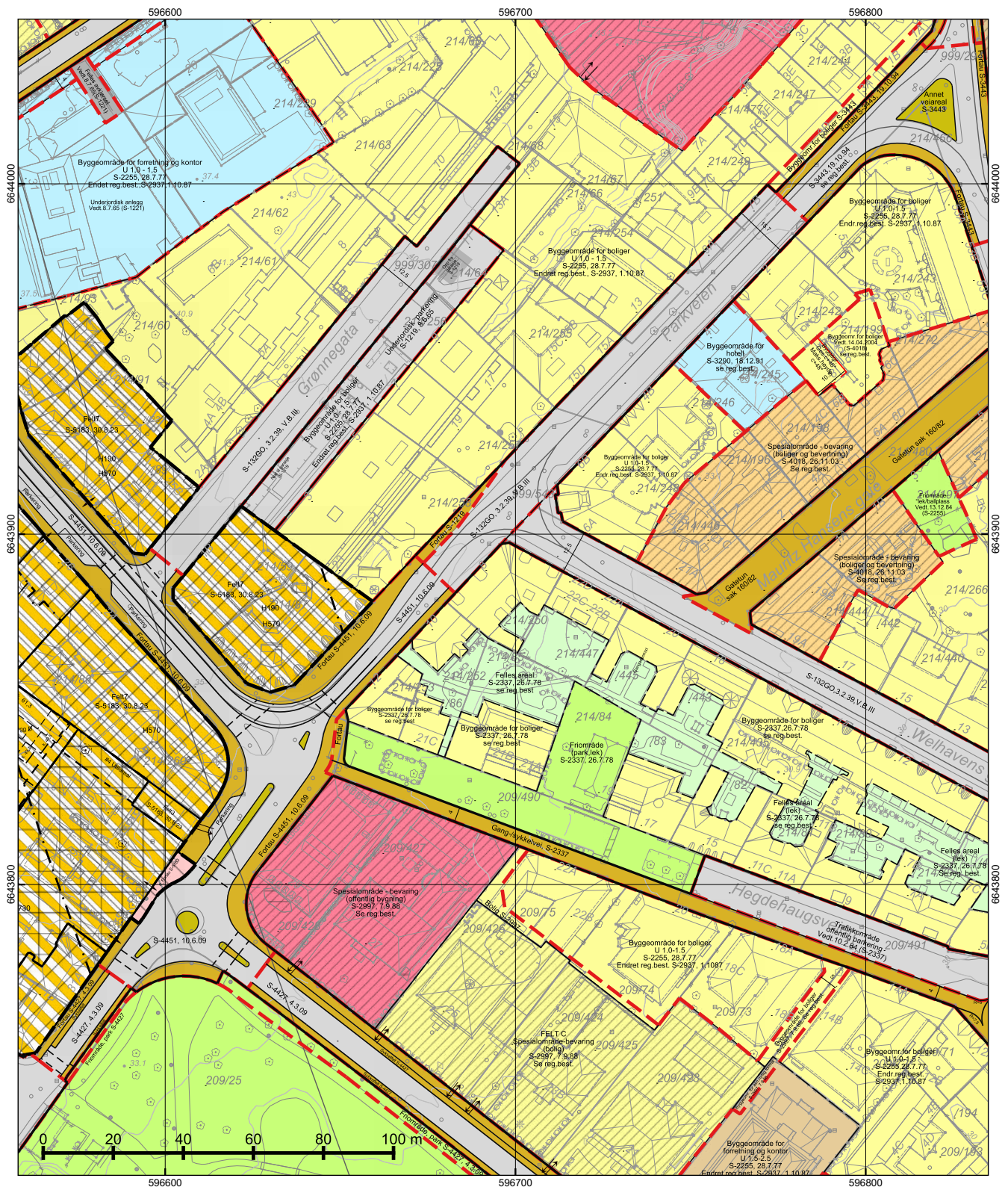
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 21.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

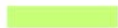
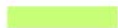
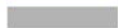
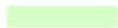
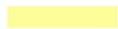
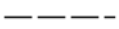
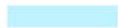
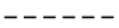
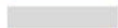
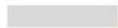
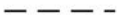
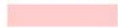
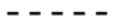
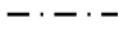
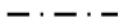
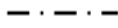
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

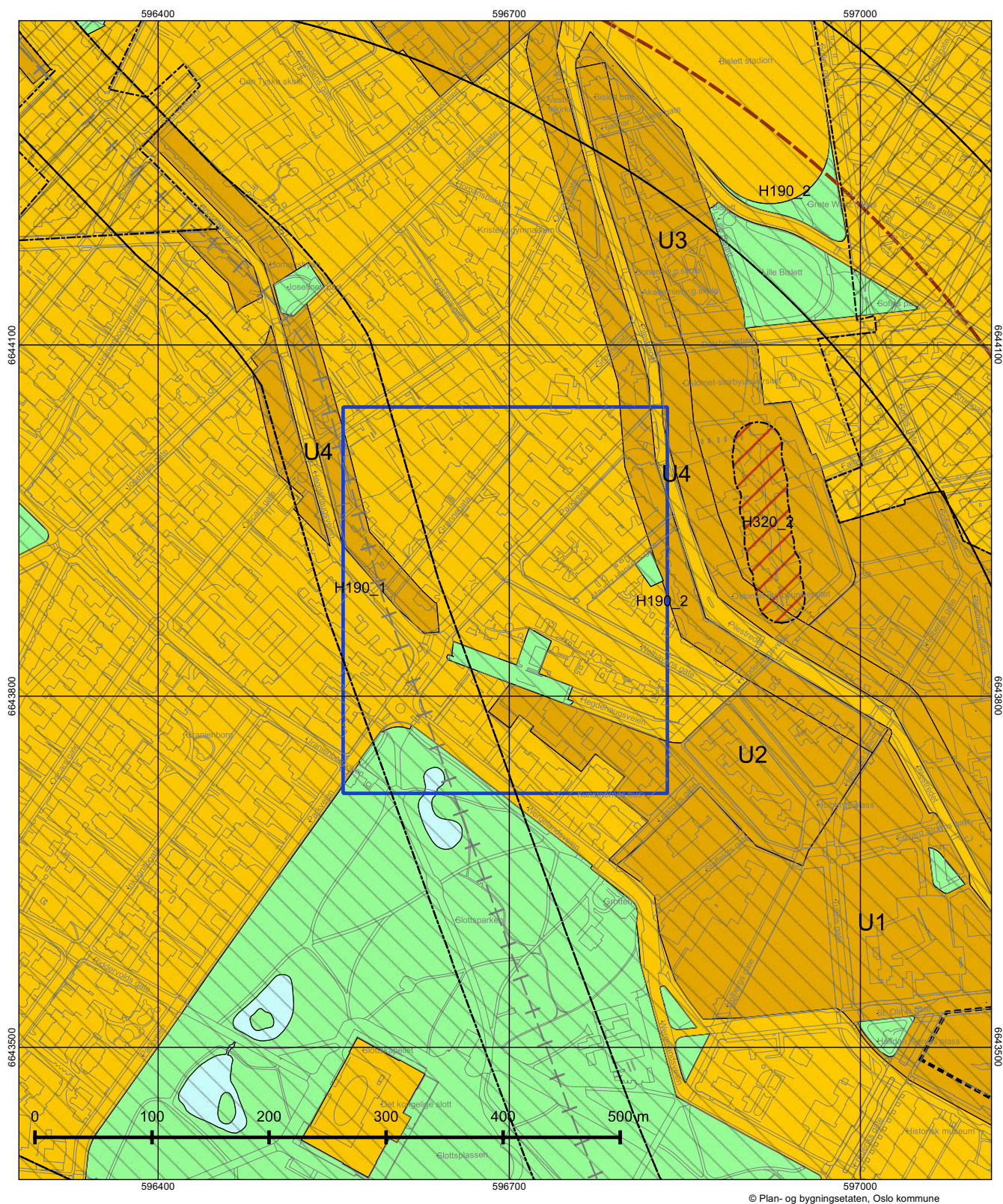
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 151931/ 86525319	Deres ref.:	
Adresse: Parkveien 8	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 214/250		

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		311 - Annet veiareal
	43 - Anlegg for lek og opphold		312 - Fortau
	70 - Felles avkjørsel		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	72 - Felles lekeareal		330 - Parkering - utfartsparkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formåavgrensning
	121 - Forretning og kontor		930 - Reguleringslinje
	124 - Hotell og herberge		934 - Regulert trikkespor
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		936 - Regulert fotgjengerovergang
	170 - Privat institusjon		Formålgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (gammel lov)
	311 - Annet veiareal		Plangrense (ny lov)
	312 - Fortau		RpRegulertHøyde
	316 - Gatetun/gågate		Byggegrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Underjordisk anlegg
	330 - Parkering/utfartsparkering		Byggegrense
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Inn-/utkjøring
	2012 - Fortau		Avkjørsel
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Eksisterende tre som skal bevares
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



Oslo

Dato: 21.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151931/86525319

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Parkveien 8
0350 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen**Telefon:** 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre