

Tilstandsrapport



Haugane
Takst
AS



Boligbygg med flere boenheter



Parkveien 6 B, 0350 OSLO



OSLO kommune



gnr. 214, bnr. 248, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 14.08.2025

Oppdragsnr.: 22387-1141

Referansenummer: GF1453

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane

Vår ref:



Haugane
Takst
AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt med normalt vedlikeholdt standard for alderen, men det er registrert enkelte tekniske avvik og forhold som bør vurderes nærmere.

Vinduer er fra 1988 og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, med registrert bruksslitasje.

Etasjeskiller har høydeforskjeller mellom 15–30 mm samt noe knirk i stue og gang. Dette er typisk for bygninger fra byggeåret.

Ventilasjon er vurdert som mangelfull i enkelte rom, og kjøkkenet mangler styrt tilluft.

Radon: Det er ikke foretatt målinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Radonmåling anbefales, spesielt ved utleie.

Badet er oppgradert i 2020, men det er ikke etablert ny membran, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på eksisterende tettesjikt. Dette medfører en viss risiko for fuktskader og bør undersøkes nærmere.

Kjøkkenet er oppgradert i 2023 og har normalt vedlikeholds nivå. Ventilasjon skjer via kullfilter og vindu, noe som ikke fullt ut tilfredsstiller dagens krav.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør er hovedsakelig skjult, men de synlige delene er vurdert som funksjonelle. Det elektriske anlegget har nyere kontroll fra Elvia og vurderes som tilfredsstillende (TG1).

Brannsikkerhet: Boligen har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler, og det er ikke avdekket mangler her.

Leiligheten er i hovedsak i bruksmessig god stand, men enkelte forhold knyttet til bad, ventilasjon og bygningsmessig slitasje gjør at det anbefales oppfølging, særlig ved fremtidige oppgraderinger eller vedlikeholdsplanlegging.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

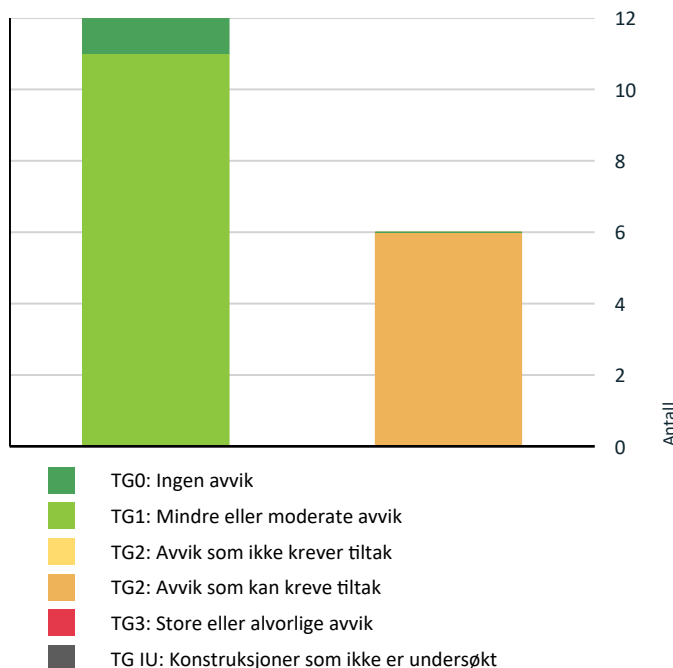
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er opplyst at det ikke ble etablert ny membran i forbindelse med oppgraderingen av badet. Det er uklart om det foreligger en eksisterende membran fra tidligere utførelse.



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik:

Det oppleves noe knirk enkelte steder i stue og gang



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1899

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Oppgradering av badet
2023	Modernisering	Oppgradert kjøkkenet med nye fronter, oppvaskmaskin, ventilator og benkeplate

UTVENDIG

🔍 TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1988

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

🔍 TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.

Alder: Ukjent

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

INNENDIG

🔍 TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, laminat og fliser

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

🔍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Tilstandsrapport

Målingen ble utført i stue.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det oppleves noe knirk enkelte steder i stue og gang

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av skjevheter at gulvet kan oppleves som skjevt. Utbedring vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser rundt utbedring av knirk i gulv, da dette er en subjektiv vurdering,

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: <https://dsa.no/radon>.

Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Varmekabler på badet

Panelovner

Romhøyde:

Det er målt 3,13 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Sjekk dokumentasjon på mail

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Fall under dusjkabinettet er ikke kontrollert.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Eldre soilsluk

Membran: Kan ikke konstateres.

Alder: Ukjent

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er opplyst at det ikke ble etablert ny membran i forbindelse med oppgraderingen av badet. Det er uklart om det foreligger en eksisterende membran fra tidligere utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Det er usikkert om det er mekanisk vifte på taket. Avtrekket er kontrollert med papir og vurdert som tilfredsstillende.

Tilluft: Via spalte under dørbladet

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter.

Alder på innredning: Ukjent

Produsent innredning: Ukjent

Integrerte hvitevarer: Platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilter

Tilluft: via åpningbare vinduer

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Synlige innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Sluk på badet.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via åpningbare vinduer

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende friskluftsventiler i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Automatsikringer

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, men grunnet godkjent kontroll av Elvia er anlegget vurdert til TG1.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 23.03.2021
Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke tilstanden av anlegget.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

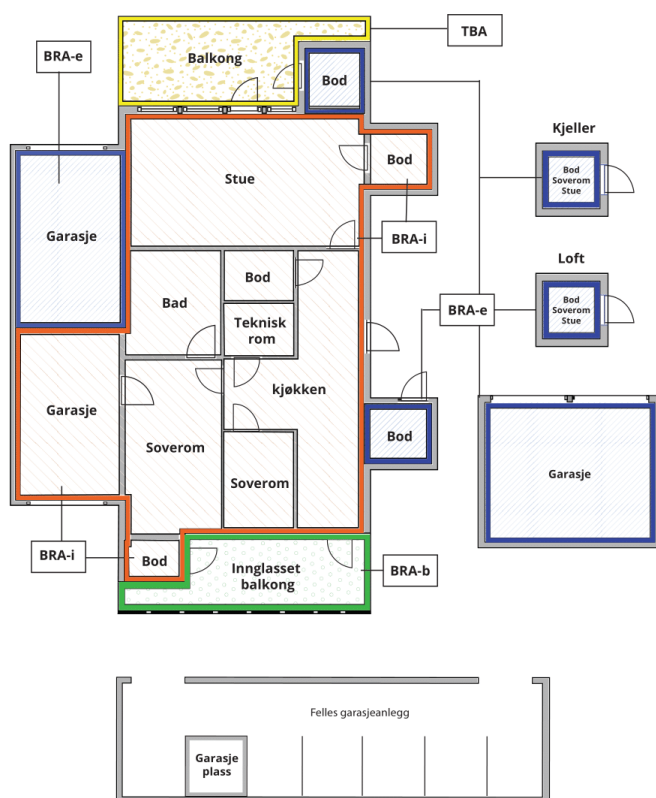
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	37	2		39	
SUM	37	2			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom	Kjeller- og loftsbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjeller- og loftsbod målt til
Loft: 2 kvm. Gulvarealet er målt til ca 3,3 kvm
Kjellerboden er funnet etter befaringsdagen og arealet er derfor ukjent.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	37	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Christian Døhlen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	248		12	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Parkveien 6 B

Hjemmelshaver

Døhlen Christian, Døhlen Lene Sletteestøl

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest og tegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	
2	14.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

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

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

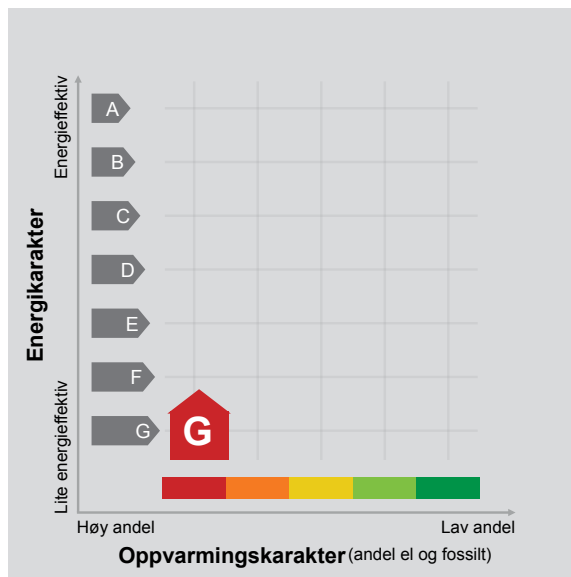
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

ENERGIATTEST



Adresse	Parkveien 6B
Postnummer	0350
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80517092
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-138279
Dato	22.06.2025



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 4 147 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 147 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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)

- Redusér innetemperaturen

- Montere automatikk på utebelysning

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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 1899
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 37
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 Mekanisk 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>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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. Kjøøl - 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Vest v/Anders Eggen Mogseth
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 01250007 . Vår ref.: 5157-1-12

Dato: 19.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Parkveien 6 S/E
Organisasjonsnr: 983776973
Seksjonseier: Døhlen, Christian
Medeier: Døhlen, Lene Slettestøl
Leilighetsnummer: 12
Adresse: Parkveien 6 B, 0350 OSLO
Seksjonsnummer: 12
Gnr. 214
Bnr. 248

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 57001879.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Kun gateparkering. Styret bestiller nøkler. Heiskostnadene er fordelt på kun enkelte av seksjonene (eget heisregnskap). Styret anmoder alle om å sjekke selskapets hjemmeside parkveien6.no for nyttig informasjon. Se evt. VIBBO. Felleskostnadene øker med 10% fra 01.01.25

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208199110
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	5 105 229,00
Innfrielsesdato:	30.10.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 618,80,-

Herav:

Felleskostnader
Tillegg til heis

Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
2 538,80	2 792,68 fra 01.07.2025
80,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	454,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 116,-
Annen formue:	1 990,-
Gjeld:	91 469,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208199110
Restsaldo:	91 039,42
Kapitalkostnader:	613,67

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 91 039,42,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Maggie Amin Shokry, e-post: parkvn6@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
5. Dyrehold er ikke tillatt såfremt dette ikke er forhåndsgodkjent av styret. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden må skje under kontroll. Ekskrementer må fjernes.
6. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

Ro i bakgård etter kl. 21.00.

Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Tøyet må derfor henge slik at det ikke er synlig over rekkverket. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på

terrassene og balkongene.

8. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.
9. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.

10. Boder i fellesarealer, dvs. loftsboder og kjellerboder skal merkes. Merkingen skal inneholde følgende opplysninger: Seksjonsnummer, seksjonseiers navn, adresse og telefonnummer (primært mobiltelefonnummer).

Postkasser: Hvit plast med svart skrift. Beboernes navn.

Ringeklokker: Svart plast med hvit skrift. Beboernes navn.

Inngangsdør: Vagfritt. Beboer(e)s navn.

Ved endring av beboere er seksjonseier ansvarlig for at skiltingen er i tråd med endringene.

Dersom skiltingen ikke følges opp av seksjonseierne, vil styret ha ansvaret for at dette gjennomføres. Skilt vil da bli bestilt og montert for seksjonseiers regning. Faktura vil i så tilfelle bli sendt fra sameiets forretningsfører.

11. Ved eierskifte skal ny eier informere gårdens forretningsfører om sin postadresse, e-postadresse og mobiltelefonnummer. Forretningsfører holder en ajourført oversikt over disse opplysningene.

Ved utleie skal seksjonseier holde styret løpende orientert om navn e-postadresse og telefonnummer til vedkommende beboer(e).

Dersom utleiende ikke overholder bestemmelser om meddelelsesplikt og merking, Vil dette måtte bli behandlet som brudd på husordensreglementet.

N A B O K L A G E.

Ved brudd på Husordensreglene.

Styret mottar en del muntlige klager på brudd på Husordensreglene når det gjelder støy fra festing og høy musikk. Støyen kan starte tidlig på ettermiddagen og vare til langt over midnatt, gjerne flere dager etter hverandre.

Dette forstyrrer nattesøvn for svært mange beboere.

For å få en endring på forholdene må styret ha skriftlige klager. Det gjøres oppmerksom på at navnet på klager ikke blir opplyst, det er styret som sådan som er de formelle klagerne.

Klager:_____

Tidspunkt for brudd på Husordensreglene:_____

Har klager forsøkt muntlig klage?_____Når_____

Hvem klages det på:_____

Hva klages det på:_____

MELDING OM Utleieforhold i Sameiet Parkveien 6.

En viktig del av styrets pålagte HMS – arbeid er å ha oversikt over de personer som har sitt tilhold i Sameiet.

Det er derfor viktig at utleiery av leiligheter og næringsseksjoner holder styret løpende orientert om navn og adresse på leietagerne.

Utleier : _____ Seksjonsnr. _____

Leieforholdes varighet: _____

Ansvarlige leietager: _____ Mobilnr. _____

Øvrige leietagere : _____

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Parkveien 6

VEDTEKTER

for

Parkveien 6 Sameie

tilpasset og vedtatt i årsmøte den 28 april 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997
nr 31

sist endret på ordinært årsmøte 05. juni 2024

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 214 bnr 248 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 26 seksjoner, 19 boligseksjoner og 7 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §31.

Videre har sameiet panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av felleskostnader og særpålegg. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst.

Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til justering av de pantesikrede beløp etter konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10. år regnet fra 15.01.91.

Ved overføring eller bortleie skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

Næringsseksjonene kan ikke nyttes til gatekjøkken eller restaurant eller annen sjenerende virksomhet.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksrett til loft- og eller kjellerboder tildeles den enkelte seksjonseier av styret på grunnlag av fastsatte prinsipper om ansiennitet og etter behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. I kjellerarealene skal det ikke oppbevares stoppede møbler, madrasser, sengetøy eller liknende. Mat skal heller ikke oppbevares i lokalene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameiets husordensregler er av 29 november 1990. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende så som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, antenner, flaggstenger og skilt, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leiligheten skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Seksjonseiere som skal gjennomføre endringer i sine seksjoner, dvs endringer som er underlagt den gjeldende lovgivning for bruk av autoriserte håndverkere, plikter å fremlegge for styret avtaler og arbeidsbeskrivelser med autoriserte håndverkere. Det er seksjonseiers eget ansvar å kjenne til de autorisasjonsregler som til enhver tid gjelder.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter à konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Ved for sen betaling kan illegges renter og gebyrer.

§ 8. SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 9. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.

1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§10. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av minst tre styremedlemmer. Styret kan ha varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden er ett år og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§12. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal 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.

Årsmøtet innkalles av styret med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med minst tre dagers varsel.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer og revisor.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. For boligseksjoner har også ett husstandsmedlem møte- og talerett. Det samme gjelder for leietaker av boligseksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 13. FORSIKRING

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 14. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner av 16.06.2017, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 28. april 1999



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5157

PARKVEIEN 6 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i PARKVEIEN 6 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. juni kl. 09:00 og lukker 15. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5157>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fullmakt til låneopptak for å dekke underskudd i sameiets økonomi
6. Reseksjonering
7. Behov for egen kontainer for matavfall for næringsleietakere
8. Opprette en felles Facebook-gruppe for sameiet
9. Oversikt over eiere/beboere i Sameie Parkveien 6
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i PARKVEIEN 6 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tarjei Bryn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Peter Høydal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap - kommentarer.pdf
2. Revisors beretning.pdf

Sak 5

Fullmakt til låneopptak for å dekke underskudd i sameiets økonomi

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets økonomi er under press som følge av vesentlige økninger i både vedlikeholdskostnader og offentlige avgifter. For å unngå et umiddelbart krav om ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne, foreslås det at styret gis en beløp- og tidsbegrenset lånefullmakt som kan benyttes ved behov.

Forslaget legger til rette for en smidig og ansvarlig håndtering av likviditetsbehovet - samtidig gir det større forutsigbarhet for styrets håndtering av sameiets økonomi.

Styret vil begrense utøvelse av fullmakten og låneopptak til det som er ytterst nødvendig for å opprettholde vedlikehold og unngå at sameiet havner i mislighold ovenfor leverandører/kreditorer m.m.

Tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, derfor kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ref. Eiersl. §50

Styrets innstilling

Likviditetsbehovet har allerede oppstatt, til tross for nylige økninger av felleskostnader - for å forsøke å hente inn tilstrekkelig med midler til eksisterende/kommende utgifter.

Dersom dette vedtaket ikke fattes og søknad(er) om låneopptak ikke lykkes vil styret i tråd med sitt ansvar/mandat - for å sikre nødvendig vedlikehold, sameiets betalingsevne og unngå mislighold - måtte vurdere forpliktelse til å:

1. Vedta krav om ekstraordinær innbetaling(er) fra samtlige seksjonseiere, fordelt iht. eierbrøk. Ev. Krav om innbetaling(er) vil være pålydende det nødvendige beløpet til enhver tid ved slikt likviditetsbehov. Slike ev. vedtak om å kreve ekstraordinære innbetalinger vil fattes omgående ved behov etter behandling og beslutning av styret.

Alternativt: Ev. vedta nødvendig(e) låneopptak på eget initiativ ved behandling og beslutning av styret.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån på vegne av sameiet med en samlet låneramme begrenset oppad til kr 500 000,-. Med formål å dekke underskudd i sameiets økonomi som følge av økte vedlikeholdskostnader og offentlige avgifter - herunder nåværende, kommende og ev. uforutsette utgifter. Låneopptak kan gjøres ved kortsiktig eller langsiktig finansiering, og styret gis mandat til å fremforhandle vilkår med egnet långiver. Lånefullmakten gjelder ut inneværende år til 31.12.2025 - ev. frem til lånerammen er benyttet i sin helhet dersom dette inntreffer før 31.12.2025.

Sak 6

Reseksjonering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Thor-Erik Messel ønsker og reseksjonere seksjon nr. 1 slik at seksjonen skifter

karakter til en boligseksjon og en næringsseksjon.

Styrets innstilling

Dette fremstår som en videreføring av en eldre prosess i sameiet som det nåværende styret ikke har vært direkte involvert i historikken bak.

Styret har likevel foretatt en vurdering basert på tilgjengelig dokumentasjon, og har kontrollert at foreslått reseksjonering - etter vår oppfatning - er i tråd med gjeldende byggeskikkekjenninger og formål godkjent av kommunen.

Bruken det søkes om å reseksjonere til, er slik vi har forstått seksjonseier allerede etablert i praksis, og reseksjoneringen fremstår derfor som en formell oppdatering. Seksjonseier bærer også samtlige kostnader som påløper i forbindelse med reseksjoneringen.

Styret har, basert på informasjonen som foreligger, ingen negative merknader til forslaget og ser ikke at dette medfører negative konsekvenser for sameiet eller øvrige seksjonseiere.

Forslag til vedtak

Jeg viser til protokoll fra ekstraordinært sameiermøte den 03.07.2007 hvor følgende ble enstemmig vedtatt. Dette er dermed kun en oppfylling av tidligere vedtak. «sameiet tillater at seksjonsnummer 1 endrer formål og reseksjoners til enten en boligseksjon og en næringsseksjon eller en eller flere boligseksjoner.

Sak 7

Behov for egen konteiner for matavfall for næringsleietakere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ifølge Regelverket til Oslo kommune skal næringsavfall sorteres i flere fraksjoner enn for bolig. Eier av seksjon 2,3 og 4 foreslår at det inngås egen avtale for matavfall i tillegg til eksisterende fraksjoner.

Hvis det er ønske om det, kan forslagstiller foreslå plassering av konteiner. Alternativt foreslår styret plassering.

Styrets innstilling

Sameiet består i all hovedsak av boligseksjoner. Dagens etablerte avfallsøsning bør være tilstrekkelig for en hel rekke typer av næringsvirksomhet.

Styret må derfor stille spørsmål til om det er i sameiet - og flertallet av seksjonseierne - beste interesse å utvide fellesløsningene for næringsavfall eller andre næringsfasiliteter på bekostning av fellesarealer og sameiets ressurser. Ressursbruk, fellesarealer og fasiliteter m.m. i sameiet bør etter styrets syn heller støtte opp under behov med boliger/bomiljø/husholdninger i fokus.

Eventuelle særbehov for næringsvirksomheter knyttet til drift - herunder avfallshåndtering - forutsettes løst av de aktuelle virksomheter/leietakere innenfor eksisterende rammer eller egne/alternative løsninger, samt valg av egnet næringslokale for sin virksomhet. Tilsvarende for eiere av næringsseksjoner gjennom valg av egnet leietaker i form type virksomhet og deres respektive behov.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at sameiet v/styret bestiller og setter ut løsning for matavfall for sameiet.

Sak 8

Opprette en felles Facebook-gruppe for sameiet

Forslag fremmet av:

Abubakar Bampoye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å styrke informasjonsflyten og det sosiale samholdet i sameiet, foreslås det å opprette en felles Facebook-gruppe. En slik plattform vil kunne forenkle kommunikasjonen mellom beboerne og gjøre det lettere å:

- Dele viktig og praktisk informasjon (f.eks. om vedlikehold, dugnader eller hendelser i bygget)
- Stille spørsmål og få raske svar fra naboer
- Varsle om forhold som angår fellesskapet (f.eks. støy, funn av nøkler, pakker som er feilplassert)
- Skape et lavterskel-rom for idéutveksling og felles initiativ

Gruppen vil være lukket og kun tilgjengelig for beboere i sameiet, og modereres av én eller flere frivillige beboere.

Styrets innstilling

Styret vil kun forholde seg til Vibbo som kommunikasjonsplattform for sameiets anliggende - både utgående og inngående.

Dersom seksjonseiere eller andre beboere har ønske om en slik gruppe på Facebook (eller annen plattform) står man fritt til å opprette dette, men det gjøres oppmerksom på at styret ikke vil forholde seg til slik(e) gruppe(r) ved kommunikasjon vedr. sameiet - både til og fra styret.

Styret har forståelse for at dette kan være ønskelig for flere - og et godt initiativ på generelt grunnlag - men, dette vil ikke blir fulgt opp videre av styret, uavhengig av om vedtak fattes eller ikke.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at vi tar stilling til følgende:

1. Ønsker sameiet å opprette en lukket Facebook-gruppe for beboerne?
2. Hvem kan påta seg å opprette og moderere gruppen?
3. Hvordan sikrer vi at gruppen brukes på en hensiktsmessig og respektfull måte?

Sak 9

Oversikt over eiere/beboere i Sameie Parkveien 6

Forslag fremmet av:

Gaetana Rinaldi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I lyset av helgens alvorlige episode, hvor ukjente mennesker brøt seg inn i loftet vår og noen av bodene, kreves det nå at det føres/samles bedre oversikt over de som til enhver tid bor og oppholder seg i gården vår i Parkveien 6A og Parkveien 6B.

Vi er kjent med at det finnes i gården flere kollektiver med et ukjent antall leietakere. Vi vet ikke hvem disse leietakere er, hvor mange de er og hva de heter.

Det har for eksempel vært umulig for undertegnede å komme i kontakt med leietakere som stadig bryter sameiets ordensreglene om stillhet og ro etter kl 23 og som stadig har forstyrret mitt nattesøvn ved å komme hjem kl 2-3 om natta og laget mye bråk over mitt soverom. Eierne av de utleide seksjonene må gjøre sine leietakere oppmerksomme på at husordensreglene skal til enhver tid respekteres.

For å lette på den gjensidige kommunikasjonen ønskes det at navnet og tel. nr. til disse seksjoners eiere gjøres kjent, slik at de kan kontaktes ved behov.

Det har dessuten skjedd flere ganger at noen har tuklet med låsene til inngangsdørene, kanskje pgs mangel på ekstranøkler, og latt hoveddøren stå åpen også hele natta, med faren for at uvedkommende kan komme seg inn i våre oppganger, noe som faktisk har skjedd tidligere. Det sier seg selv at inngangsdørene MÅ til enhver tid holdes lukket, spesielt om natta!

Styrets innstilling

Styret anser ikke denne saken som et nødvendig tiltak - dette vil ved fattet vedtak også beslaglegge kapasitet fra styret som vil være bedre brukt på øvrig drift og ivaretagelse av sameiets interesser.

Sameiet og styret har allerede oversikt over seksjonseiere/beboere etc. via forvaltningstjenester (Vibbo/Styrerommet). Disse inkluderer kommunikasjonstjenester for både sameiet og styret - herunder digital oppslagstavle, sms/epost varsling m.m.

Ansvar vedr. innmelding av nye beboere tilfaller seksjonseier og ikke styret - Vedtektene oppgir allerede under §3: "Ved overføring eller bortleie skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker".

Seksjonseiere oppfordres til å etterfølge denne bestemmelsen ved ev. utleie. Nye beboere/medboere som ikke er seksjonseier skal meldes inn på eget initiativ via Vibbo > Min Bolig.

For seksjonseiere som ikke har meldt inn leietakere/beboere oppfordres det til å utføre innmeldinger omgående.

På generelt grunnlag oppfordres seksjonseiere og øvrige beboere/medboere til å gjøre seg kjent med Vibbo og funksjonaliten som er tilgjengelig der.

Forslag til vedtak

I lyset av helgens innbrudd på loftet vår og enkelte boder, ønskes det at det føres/samles bedre oversikt over de som til enhver tid bor og oppholder seg i gården vår Parkveien 6 A og 6 B.

For å lette på den gjensidige kommunikasjonen skal styret sørge for å lage og ajourføre en liste over alle eierne, spesielt de som leier ut til kollektiver, og gjør dem tilgjengelige for alle eierne, slik at man kan kontakte hverandre ved behov. Eierne av de utleide seksjonene må gjøre sine leietakere oppmerksomme på at husordensreglene skal til enhver tid respekteres. De er dessuten forpliktet til å melde fra til styret om navn og tel. nr. til leietakerne, jfr p. 10 i vedtektene.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet vedtar at det samlede styrehonoraret for perioden økes fra kr 50 000,- til kr 75 000,-.

Eksisterende praksis vedr. fordeling av styrehonorar utelukkende til styreleder avvikles. Styret gis heller fullmakt til å selv fordele honoraret internt blant styrets medlemmer basert på faktisk arbeidsinnsats, ansvarsområder og tidsbruk i løpet av perioden.

Styrets innstilling

Arbeidsmengden i foregående periode har vært stor og det forventes en forholdsmessig stor arbeidsmengde fremover inkl. videreføring og oppfølging av saker fra foregående periode.

Forslaget tar hensyn til at arbeidsmengde og ansvar kan variere mellom styrets medlemmer i løpet av året. Ved å gi styret fullmakt til å fordele honoraret etter reell innsats og ansvar, legges det til rette for en rettferdig og fleksibel ordning som speiler det faktiske arbeidet som utføres.

Tidligere praksis der tildeling av honorar tilfalt styreleder i sin helhet er ikke ønskelig basert på erfaringer fra nåværende styre, hvor det har vært behov for større fordeling av arbeidsoppgaver - noe som ikke har vært mulig å håndtere optimalt pga. nevnte praksis.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at det samlede styrehonoraret for perioden settes til kr 75000,-. Styret gis fullmakt til å fordele honoraret internt blant styrets medlemmer basert på faktisk arbeidsinnsats, ansvarsområder og tidsbruk i løpet av perioden. Fordelingen fastsettes av styret selv ved slutten av perioden og protokollføres.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet velger følgende oppgitte kandidater som medlemmer av styret for perioden.

Nåværende styremedlem Liv Kari Rudsbråten fratrer styret grunnet særlige forhold.

Innstilling

Nåværende styre v/Tarjei Bryn og Peter Høydal ønsker å fratre etter kommende periode og det er generelt behov og ønskelig at seksjonseiere som ønsker/er villige til å påta seg styreverv melder ifra om dette - slik at planlegging av kandidater til neste valg av tillitsvalgte kan gjøres i god tid.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jamal Osman

Har meldt seg villig til styreverv.

- Peter Høydal

Har meldt seg villig til styreverv, men ønsker å fratre etter neste periode.

- Tarjei Bryn

Nåværende styreleder ønsker å fratre som leder men stiller som styreverv som medlem, og ønsker å fratre etter neste periode.

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maggie Amin

Har meldt seg villig til styreverv.

Styrets årsrapport

Pa'årsmøtet ble det satt av 50.000 kroner til styrehonorar. Beløpet blir i sin helhet vedtatt overført til styrelederen pga. det oppfølgingsansvaret som følger styreledervervet i Parkveien 6 Sameie.

Det har vært avholdt 4 styremøter i perioden 1. januar 2024 til dags dato.

Gårdens alder og utsatte beliggenhet medfører at seksjonseierne må påregne at det til tider vil påløpe kostnader for å holde gården i god nok stand. Felleskostnader på kjøpstidspunktet er ikke nødvendigvis avgjørende for fremtidige utgifter. Siden sameiets etablering, på slutten av 1980 tallet, har dette vist seg en rekke ganger. Gården ble bygget i 1890 årene, da kravene til bygningsmessig standard, tatt i betraktning av tiden den ble bygget på, var lave.

Styret har i denne perioden hatt flere prosjekter for utbedring av vannlekkasje.

- 1) Tak over oppgang hjørneleiligheten (seksjon 25) i oppgang 6B utbedret av Olaf Johansen Etft under prosjektledelse ifra OPAK AS.
- 2) Omfattende vannlekkasje ifra soil rør i oppgang 6B utbedret via forsikring og Kaph Entreprenør,
- 3) Vannlekkasje ifra interne vannførings-rør mellom etasjer 2-3 i oppgang 6B utbedret av Norsk Rørservice.

I tillegg har det vært utbedring og fiksing av felles varmtvannsbereder utbedret av NM Rør.

Styret har også i denne perioden hatt en avtale med Vaktmester Andersen AS med hensyn til tilsyn med kjeller, loft, inngangspartier og trapper samt bakgård og søppelanlegg. Sameiet har i dag rammeavtaler med NM Rør AS, Sofienberg Elektro AS og Storm Elektro AS. Den enkelte seksjonseier kan benytte sameiets avtalevilkår til arbeider i sine private seksjoner.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 109 639,-

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med 10% fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

PARKVEIEN 6 SAMEIE
ORG.NR. 983 776 973, KUNDENR. 5157

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 537 992	1 537 992	1 553 000	1 553 000
Andre anlegg, heis	10	15 444	0	0	0
Andre inntekter	3	18 257	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 571 693	1 537 992	1 553 000	1 553 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 399	-5 978	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-83 993	-79 878	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-165 473	-38 121	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 853 142	-145 863	-51 000	-51 000
Forsikringer		-253 088	-238 517	-236 000	-272 000
Kommunale avgifter	9	-477 492	-394 893	-479 000	-535 000
Andre anlegg, heis	10	-22 311	-44 131	-15 000	-15 000
Energi/fyring		-99 727	-114 638	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 804	-117 454	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	11	-111 017	-103 111	-106 500	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 244 496	-1 339 632	-1 306 050	-1 413 000
DRIFTSRESULTAT		-1 672 803	198 360	246 950	140 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 476	26 078	0	0
Finanskostnader	13	-342 993	-225 296	-229 600	-366 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-317 517	-199 218	-229 600	-366 000
ÅRSRESULTAT		-1 990 320	-858	17 350	-226 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 990 320	-858		

PARKVEIEN 6 SAMEIE
ORG.NR. 983 776 973, KUNDENR. 5157

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 177	12 317
Forskuddsbetalte kostnader		72 617	80 302
Driftskonto OBOS-banken		229 853	1 303 454
Sparekonto OBOS-banken		1 937	1 869
SUM OMLØPSMIDLER		310 584	1 397 942
SUM EIENDELER		310 584	1 397 942
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 019 682	-3 029 362
SUM EGENKAPITAL		-5 019 682	-3 029 362
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 129 321	4 331 461
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 129 321	4 331 461
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 395	33 617
Leverandørgjeld		165 735	32 015
Påløpte renter		1 976	26 225
Påløpte avdrag		0	3 986
Annen kortsiktig gjeld	16	10 839	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		200 945	95 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		310 584	1 397 942
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Parkveien 6 Sameie

Tarjei Bryn

Peter Hustadnes Høydal

Liv Kari Rudsbråten

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 284 672
Forretningslokale	253 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 537 992

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikring	18 257
SUM ANDRE INNTEKTER	18 257

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 399.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 035
Andre konsulentonorarer, OPAK AS	-160 439
SUM KONSULENTHONORAR	-165 473

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Olaf Johansens Eftf. AS	-1 790 383
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 790 383
Drift/vedlikehold bygninger	-42 651
Drift/vedlikehold VVS	-20 109
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 853 142

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-258 156
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-214 440
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-477 492

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG, HEIS**

Saldo pr. 01.01.2024	-355 416
INNTEKTER HEIS	
Inntekter heis	15 444
SUM INNTEKTER HEIS 2024	15 444

KOSTNADER HEIS

Drift/vedlikehold	-17 122
Strøm og nettleie	-5 189
SUM KOSTNADER HEIS 2024	-22 311

SUM HEIS AKKUMULERT PR 31.12.2024	-362 283
--	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 990
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 845
Annet driftsmateriale	-1 650
Vaktmestertjenester	-72 458
Andre fremmede tjenester	-553
Trykksaker	-1 542
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-2 681
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 017

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 111
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 464
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 901
SUM FINANSINNTEKTER	25 476

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-342 958
Renter på leverandørgjeld	-35
SUM FINANSKOSTNADER	-342 993

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-4 338 596
Nedbetalt tidligere	7 135
Økning i år	-849 229
Nedbetalt i år	51 369
	-5 129 321
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 129 321

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, strøm desember 2024, fakturert 2025	-10310
Annen påløpt kostnad, strøm desember 2024, fakturert 2025	-529
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 839

Til årsmøtet i Parkveien 6 Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parkveien 6 Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 2. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.06.25

Selskapsnummer: 5157 Selskapsnavn: PARKVEIEN 6 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tarjei Bryn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Peter Høydal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fullmakt til låneopptak for å dekke underskudd i sameiets økonomi

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån på vegne av sameiet med en samlet låneramme begrenset oppad til kr 500 000,-. Med formål å dekke underskudd i sameiets økonomi som følge av økte vedlikeholdskostnader og offentlige avgifter - herunder nåværende, kommende og ev. uforutsette utgifter. Låneopptak kan gjøres ved kortsiktig eller langsiktig finansiering, og styret gis mandat til å fremforhandle vilkår med egnet långiver. Lånefullmakten gjelder ut inneværende år til 31.12.2025 - ev. frem til lånerammen er benyttet i sin helhet dersom dette inntreffer før 31.12.2025.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Reseksjonering

Jeg viser til protokoll fra ekstraordinært sameiermøte den 03.07.2007 hvor følgende ble enstemmig vedtatt. Dette er dermed kun en oppfylling av tidligere vedtak. «sameiet tillater at seksjonsnummer 1 endrer formål og reseksjoners til enten en boligseksjon og en næringsseksjon eller en eller flere boligseksjoner.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Behov for egen konteiner for matavfall for næringsleietakere

Årsmøtet vedtar at sameiet v/styret bestiller og setter ut løsning for matavfall for sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Opprette en felles Facebook-gruppe for sameiet

Jeg foreslår at vi tar stilling til følgende:

1. Ønsker sameiet å opprette en lukket Facebook-gruppe for beboerne?
2. Hvem kan påta seg å opprette og moderere gruppen?
3. Hvordan sikrer vi at gruppen brukes på en hensiktsmessig og respektfull måte?

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Oversikt over eiere/beboere i Sameie Parkveien 6

I lyset av helgens innbrudd på loftet vår og enkelte boder, ønskes det at det føres/samles bedre oversikt over de som til enhver tid bor og oppholder seg i gården vår Parkveien 6 A og 6 B.

For å lette på den gjensidige kommunikasjonen skal styret sørge for å lage og ajourføre en liste over alle eierne, spesielt de som leier ut til kollektiver, og gjør dem tilgjengelige for alle eierne, slik at man kan kontakte hverandre ved behov. Eierne av de utleide seksjonene må gjøre sine leietakere oppmerksomme på at husordensreglene skal til enhver tid respekteres. De er dessuten forpliktet til å melde fra til styret om navn og tel. nr. til leietakerne, jfr p. 10 i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet vedtar at det samlede styrehonoraret for perioden settes til kr 75000,-. Styret gis fullmakt til å fordele honoraret internt blant styrets medlemmer basert på faktisk arbeidsinnsats, ansvarsområder og tidsbruk i løpet av perioden. Fordelingen fastsettes av styret selv ved slutten av perioden og protokollføres.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Jamal Osman

☐ Peter Høydal

☐ Tarjei Bryn

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Maggie Amin



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for PARKVEIEN 6 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 983776973

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. juni kl. 09:00 til 15. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Tarjei Bryn er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Peter Høydal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å dekke årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fullmakt til låneopptak for å dekke underskudd i sameiets økonomi

Sameiets økonomi er under press som følge av vesentlige økninger i både vedlikeholdskostnader og offentlige avgifter. For å unngå et umiddelbart krav om ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne, foreslås det at styret gis en beløp- og tidsbegrenset lånefullmakt som kan benyttes ved behov.

Forslaget legger til rette for en smidig og ansvarlig håndtering av likviditetsbehovet - samtidig gir det større forutsigbarhet for styrets håndtering av sameiets økonomi.

Styret vil begrense utøvelse av fullmakten og låneopptak til det som er ytterst nødvendig for å opprettholde vedlikehold og unngå at sameiet havner i mislighold ovenfor leverandører/kreditorer m.m.

Tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, derfor kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ref. Eiersl. §50

Styrets innstilling

Likviditetsbehovet har allerede oppstatt, til tross for nylige økninger av felleskostnader - for å forsøke å hente inn tilstrekkelig med midler til eksisterende/kommende utgifter.

Dersom dette vedtaket ikke fattes og søknad(er) om låneopptak ikke lykkes vil styret i tråd med sitt ansvar/mandat - for å sikre nødvendig vedlikehold, sameiets betalingsevne og unngå mislighold - måtte vurdere forpliktelse til å:

1. Vedta krav om ekstraordinær innbetaling(er) fra samtlige seksjonseiere, fordelt iht. eierbrøk. Ev. Krav om innbetaling(er) vil være pålydende det nødvendige beløpet til enhver tid ved slikt likviditetsbehov. Slike ev. vedtak om å kreve ekstraordinære innbetalinger vil fattes omgående ved behov etter behandling og beslutning av styret.

Alternativt: Ev. vedta nødvendig(e) låneopptak på eget initiativ ved behandling og beslutning av styret.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån på vegne av sameiet med en samlet låneramme begrenset oppad til kr 500 000,-. Med formål å dekke underskudd i sameiets økonomi som følge av økte vedlikeholdskostnader og offentlige avgifter - herunder nåværende, kommende og ev. uforutsette utgifter. Låneopptak kan gjøres ved kortsiktig eller langsiktig finansiering, og styret gis mandat til å fremforhandle vilkår med egnet långiver. Lånefullmakten gjelder ut inneværende år til 31.12.2025 - ev. frem til lånerammen er benyttet i sin helhet dersom dette inntreffer før 31.12.2025.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Reseksjonering

Thor-Erik Messel ønsker og reseksjonere seksjon nr. 1 slik at seksjonen skifter karakter til en boligseksjon og en næringsseksjon.

Styrets innstilling

Dette fremstår som en videreføring av en eldre prosess i sameiet som det nåværende styret ikke har vært direkte involvert i historikken bak.

Styret har likevel foretatt en vurdering basert på tilgjengelig dokumentasjon, og har kontrollert at foreslått reseksjonering - etter vår oppfatning - er i tråd med gjeldende byggeskikketjenninger og formål godkjent av kommunen.

Bruken det søkes om å reseksjonere til, er slik vi har forstått seksjonseier allerede etablert i praksis, og reseksjoneringen fremstår derfor som en formell oppdatering. Seksjonseier bærer også samtlige kostnader som påløper i forbindelse med reseksjoneringen.

Styret har, basert på informasjonen som foreligger, ingen negative merknader til forslaget og ser ikke at dette medfører negative konsekvenser for sameiet eller øvrige seksjonseiere.

Forslag til vedtak:

Jeg viser til protokoll fra ekstraordinært sameiermøte den 03.07.2007 hvor følgende ble enstemmig vedtatt. Dette er dermed kun en oppfylning av tidligere vedtak. «sameiet tillater at seksjonsnummer 1 endrer formål og reseksjoners til enten en boligseksjon og en næringsseksjon eller en eller flere boligseksjoner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Behov for egen konteiner for matavfall for næringsleietakere

Ifølge Regelverket til Oslo kommune skal næringsavfall sorteres i flere fraksjoner enn for bolig. Eier av seksjon 2,3 og 4 foreslår at det inngås egen avtale for matavfall i tillegg til eksisterende fraksjoner.

Hvis det er ønske om det, kan forslagstiller foreslå plassering av konteiner. Alternativt foreslår styret plassering.

Styrets innstilling

Sameiet består i all hovedsak av boligseksjoner. Dagens etablerte avfallsløsning bør være tilstrekkelig for en hel rekke typer av næringsvirksomhet.

Styret må derfor stille spørsmål til om det er i sameiet - og flertallet av seksjonseierne - beste interesse å utvide fellesløsningene for næringsavfall eller andre næringsfasiliteter på bekostning av fellesarealer og sameiets ressurser. Ressursbruk, fellesarealer og fasiliteter m.m. i sameiet bør etter styrets syn heller støtte opp under behov med boliger/bomiljø/husholdninger i fokus.

Eventuelle særbehov for næringsvirksomheter knyttet til drift - herunder avfallshåndtering - forutsettes løst av de aktuelle virksomheter/leietakere innenfor eksisterende rammer eller egne/alternative løsninger, samt valg av egnet næringslokale for sin virksomhet. Tilsvarende for eiere av næringsseksjoner gjennom valg av egnet leietaker i form type virksomhet og deres respektive behov.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

8. Opprette en felles Facebook-gruppe for sameiet

Fremmet av: Abubakar Bampoye

For å styrke informasjonsflyten og det sosiale samholdet i sameiet, foreslås det å opprette en felles Facebook-gruppe. En slik plattform vil kunne forenkle kommunikasjonen mellom beboerne og gjøre det lettere å:

- Dele viktig og praktisk informasjon (f.eks. om vedlikehold, dugnader eller hendelser i bygget)
- Stille spørsmål og få raske svar fra naboer
- Varsle om forhold som angår fellesskapet (f.eks. støy, funn av nøkler, pakker som er feilplassert)
- Skape et lavterskel-rom for idéutveksling og felles initiativ

Gruppen vil være lukket og kun tilgjengelig for beboere i sameiet, og modereres av én eller flere frivillige beboere.

Styrets innstilling

Styret vil kun forholde seg til Vibbo som kommunikasjonsplattform for sameiets anliggende - både utgående og inngående.

Dersom seksjonseiere eller andre beboere har ønske om en slik gruppe på Facebook (eller annen plattform) står man fritt til å opprette dette, men det gjøres oppmerksom på at styret ikke vil forholde seg til slik(e) gruppe(r) ved kommunikasjon vedr. sameiet - både til og fra styret.

Styret har forståelse for at dette kan være ønskelig for flere - og et godt initiativ på generelt grunnlag - men, dette vil ikke blir fulgt opp videre av styret, uavhengig av om vedtak fattes eller ikke.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Oversikt over eiere/beboere i Sameie Parkveien 6

I lyset av helgens alvorlige episode, hvor ukjente mennesker brøt seg inn i loftet vår og noen av bodene, kreves det nå at det føres/samles bedre oversikt over de som til enhver tid bor og oppholder seg i gården vår i Parkveien 6A og Parkveien 6B.

Vi er kjent med at det finnes i gården flere kollektiver med et ukjent antall leietakere. Vi vet ikke hvem disse leietakere er, hvor mange de er og hva de heter.

Det har for eksempel vært umulig for undertegnede å komme i kontakt med leietakere som stadig bryter sameiets ordensreglene om stillhet og ro etter kl 23 og som stadig har forstyrret mitt nattesøvn ved å komme hjem kl 2-3 om natta og laget mye bråk over mitt soverom. Eierne av de utleide seksjonene må gjøre sine leietakere oppmerksomme på at husordensreglene skal til enhver tid respekteres.

For å lette på den gjensidige kommunikasjonen ønskes det at navnet og tel. nr. til disse seksjoners eiere gjøres kjent, slik at de kan kontaktes ved behov.

Det har dessuten skjedd flere ganger at noen har tuklet med låsene til inngangsdørene, kanskje pgs mangel på ekstranøkler, og latt hoveddøren stå åpen også hele natta, med faren for at uvedkommende kan komme seg inn i våre oppganger, noe som faktisk har skjedd tidligere. Det sier seg selv at inngangsdørene MÅ til enhver tid holdes lukket, spesielt om natta!

Styrets innstilling

Styret anser ikke denne saken som et nødvendig tiltak - dette vil ved fattet vedtak også beslaglegge kapasitet fra styret som vil være bedre brukt på øvrig drift og ivaretagelse av sameiets interesser.

Sameiet og styret har allerede oversikt over seksjonseiere/beboere etc. via forvaltningstjenester (Vibbo/Styrerommet). Disse inkluderer kommunikasjonstjenester for både sameiet og styret - herunder digital oppslagstavle, sms/epost varslings m.m.

Ansvar for innmelding av nye beboere tilfaller seksjonseier og ikke styret - Vedtektene oppgir allerede under §3: "Ved overføring eller bortleie skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker".

Seksjonseiere oppfordres til å etterfølge denne bestemmelsen ved ev. utleie. Nye beboere/medboere som ikke er seksjonseier skal meldes inn på eget initiativ via Vibbo > Min Bolig.

For seksjonseiere som ikke har meldt inn leietakere/beboere oppfordres det til å utføre innmeldinger omgående.

På generelt grunnlag oppfordres seksjonseiere og øvrige beboere/medboere til å gjøre seg kjent med Vibbo og funksjonaliteten som er tilgjengelig der.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet vedtar at det samlede styrehonoraret for perioden økes fra kr 50 000,- til kr 75000,-.

Ekisterende praksis vedr. fordeling av styrehonorar utelukkende til styreleder avvikles. Styret gis heller fullmakt til å selv fordele honoraret internt blant styrets medlemmer basert på faktisk arbeidsinnsats, ansvarsområder og tidsbruk i løpet av perioden.

Styrets innstilling

Arbeidsmengden i foregående periode har vært stor og det forventes en forholdsmessig stor arbeidsmengde fremover inkl. videreføring og oppfølging av saker fra foregående periode.

Forslaget tar hensyn til at arbeidsmengde og ansvar kan variere mellom styrets medlemmer i løpet av året. Ved å gi styret fullmakt til å fordele honoraret etter reell innsats og ansvar, legges det til rette for en rettferdig og fleksibel ordning som speiler det faktiske arbeidet som utføres.

Tidligere praksis der tildeling av honorar tilfalt styreleder i sin helhet er ikke ønskelig basert på erfaringer fra nåværende styre, hvor det har vært behov for større fordeling av arbeidsoppgaver - noe som ikke har vært mulig å håndtere optimalt pga. nevnte praksis.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at det samlede styrehonoraret for perioden settes til kr 75000,-. Styret gis fullmakt til å fordele honoraret internt blant styrets medlemmer basert på faktisk arbeidsinnsats, ansvarsområder og tidsbruk i løpet av perioden. Fordelingen fastsettes av styret selv ved slutten av perioden og protokollføres.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet velger følgende oppgitte kandidater som medlemmer av styret for perioden.

Nåværende styremedlem Liv Kari Rudsbråten fratrer styret grunnet særlige forhold.

Innstilling

Nåværende styre v/Tarjei Bryn og Peter Høydal ønsker å fratre etter kommende periode og det er generelt behov og ønskelig at seksjonseiere som ønsker/er villige til å påta seg styreverv melder ifra om dette - slik at planlegging av kandidater til neste valg av tillitsvalgte kan gjøres i god tid.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tarjei Bryn (11 stemmer)

Peter Høydal (10 stemmer)

Jamal Osman (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tarjei Bryn

Peter Høydal

Jamal Osman

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Maggie Amin (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Maggie Amin

Tarjei Bryn /s/

Peter Høydal /s/

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 109 639,-

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med 10% fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

PARKVEIEN 6 SAMEIE
ORG.NR. 983 776 973, KUNDENR. 5157

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 537 992	1 537 992	1 553 000	1 553 000
Andre anlegg, heis	10	15 444	0	0	0
Andre inntekter	3	18 257	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 571 693	1 537 992	1 553 000	1 553 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 399	-5 978	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-83 993	-79 878	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-165 473	-38 121	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 853 142	-145 863	-51 000	-51 000
Forsikringer		-253 088	-238 517	-236 000	-272 000
Kommunale avgifter	9	-477 492	-394 893	-479 000	-535 000
Andre anlegg, heis	10	-22 311	-44 131	-15 000	-15 000
Energi/fyring		-99 727	-114 638	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 804	-117 454	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	11	-111 017	-103 111	-106 500	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 244 496	-1 339 632	-1 306 050	-1 413 000
DRIFTSRESULTAT		-1 672 803	198 360	246 950	140 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 476	26 078	0	0
Finanskostnader	13	-342 993	-225 296	-229 600	-366 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-317 517	-199 218	-229 600	-366 000
ÅRSRESULTAT		-1 990 320	-858	17 350	-226 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 990 320	-858		

PARKVEIEN 6 SAMEIE
ORG.NR. 983 776 973, KUNDENR. 5157

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 177	12 317
Forskuddsbetalte kostnader		72 617	80 302
Driftskonto OBOS-banken		229 853	1 303 454
Sparekonto OBOS-banken		1 937	1 869
SUM OMLØPSMIDLER		310 584	1 397 942
SUM EIENDELER		310 584	1 397 942
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 019 682	-3 029 362
SUM EGENKAPITAL		-5 019 682	-3 029 362
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 129 321	4 331 461
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 129 321	4 331 461
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 395	33 617
Leverandørgjeld		165 735	32 015
Påløpte renter		1 976	26 225
Påløpte avdrag		0	3 986
Annen kortsiktig gjeld	16	10 839	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		200 945	95 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		310 584	1 397 942
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Parkveien 6 Sameie

Tarjei Bryn

Peter Hustadnes Høydal

Liv Kari Rudsbråten

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 284 672
Forretningslokale	253 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 537 992

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikring	18 257
SUM ANDRE INNTEKTER	18 257

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 399.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 035
Andre konsulenthonorarer, OPAK AS	-160 439
SUM KONSULENTHONORAR	-165 473

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Olaf Johansens Eftf. AS	-1 790 383
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 790 383
Drift/vedlikehold bygninger	-42 651
Drift/vedlikehold VVS	-20 109
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 853 142

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-258 156
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-214 440
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-477 492

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG, HEIS**

Saldo pr. 01.01.2024	-355 416
----------------------	----------

INNTEKTER HEIS

Inntekter heis	15 444
SUM INNTEKTER HEIS 2024	15 444

KOSTNADER HEIS

Drift/vedlikehold	-17 122
Strøm og nettleie	-5 189
SUM KOSTNADER HEIS 2024	-22 311

SUM HEIS AKKUMULERT PR 31.12.2024	-362 283
--	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 990
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 845
Annet driftsmateriale	-1 650
Vaktmestertjenester	-72 458
Andre fremmede tjenester	-553
Trykksaker	-1 542
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-2 681
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 017

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 111
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 464
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 901
SUM FINANSINNTEKTER	25 476

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-342 958
Renter på leverandørgjeld	-35
SUM FINANSKOSTNADER	-342 993

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-4 338 596
Nedbetalt tidligere	7 135
Økning i år	-849 229
Nedbetalt i år	51 369
	-5 129 321
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 129 321

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, strøm desember 2024, fakturert 2025	-10310
Annen påløpt kostnad, strøm desember 2024, fakturert 2025	-529
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 839



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rolf Terjesen Siv.ark.
Fjellgata 26
0566 OSLO

Dato: **05 APR. 2006**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200601233-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Line Gunhild Brattøy

Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 6	Eiendom:	214/248/0/0
Tiltakshaver:	Kristian Haugnes	Adresse:	Parkveien 6B, 0350 OSLO
Søker:	Siv.ark. Rolf Terjesen	Adresse:	Fjellgata 26 D, 0566 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - PARKVEIEN 6B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

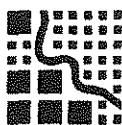
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk


Mari Helene Slagsvold
For avdelingshetsleder


Line Gunhild Brattøy
saksbehandler

Kopi til: Kristian Haugnes, Parkveien 6B, 0350, OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Arbeids art

Rehabilitering av boligblokk (30-års standard)

Arbeidssted	Matr. nr.	J nr
Parkveien 5	Gnr.214, bnr.248	87/3690

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Ing. Bård Rygg
c/o Ragnar Evensen A/S
P.b. 772 - Sentrum

0106 OSLO 1

LOS/tfn

Dato 12.09.1991

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

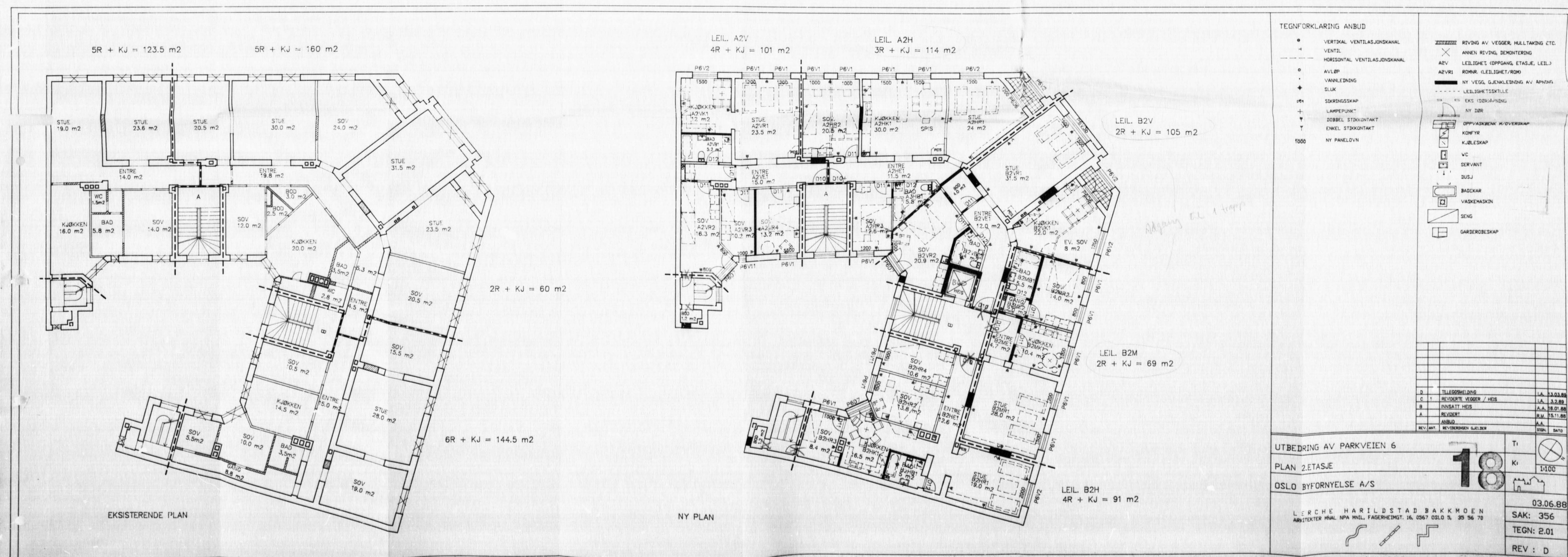
For bygningssjefen

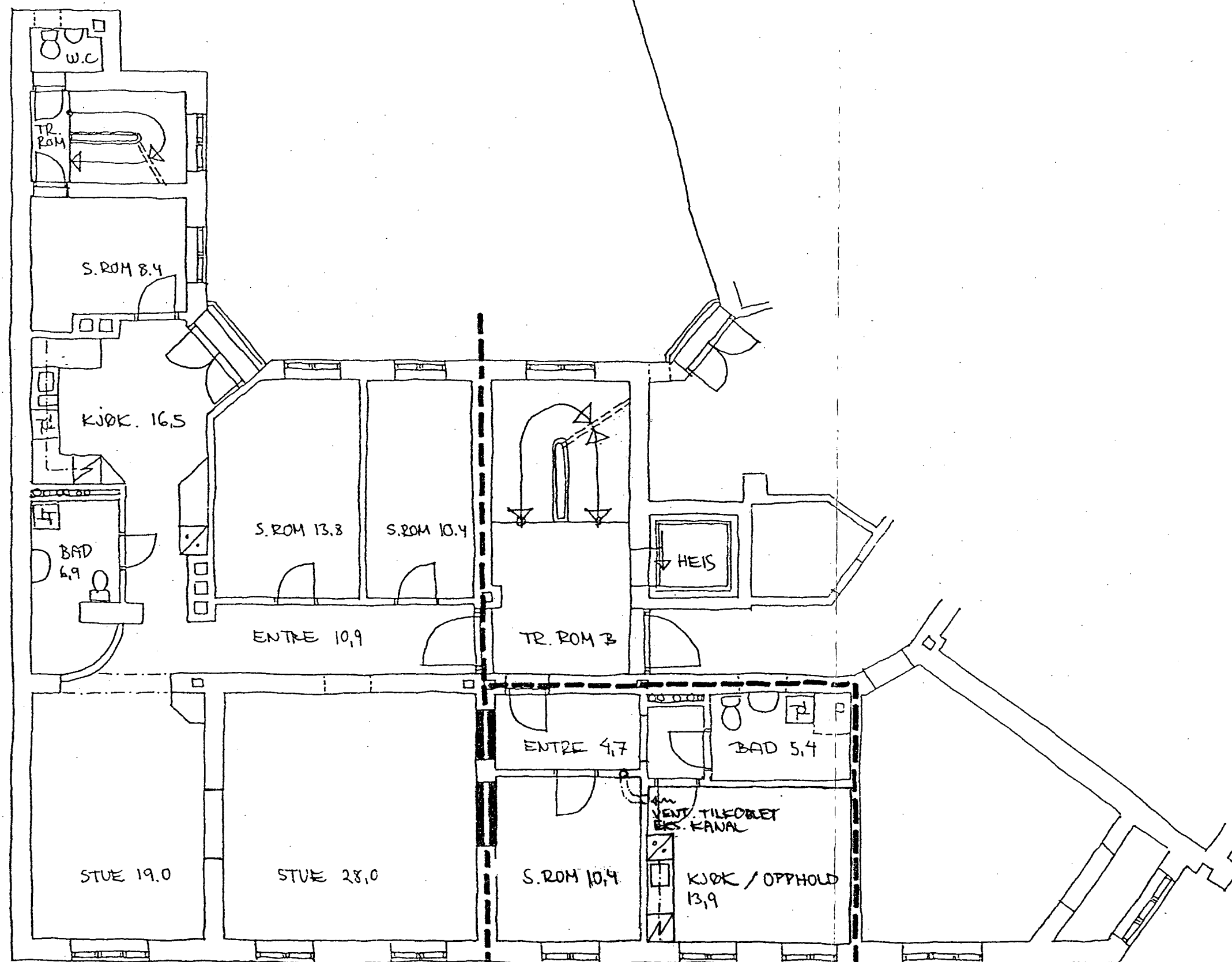


Bygningsinspektør

Leif O. Solheim

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30X





LEIL. B2H
4 R+KJ. 121,2 m²

LEIL. B2M
2 R+KJ. 38,8 m²

B-09.05.05 - KJ. INNR. ENDRET
RAMMESØKNAD INNSENDT

PARKVEIEN 6
UTSNITT PLAN 2. ET.
M. 1:100

PLAN ETTER 03B
OMBYGGING

OSLO 1.9.04 - R.T.
SIV. ARK ROLF TERJESEN
FJELLGATA 16D OSLO
TLF. 915.78037



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.