

Navn: Afrim Deari  
Firma: BOA Eiendomsmedling Oslo Vest AS

Oslo, 07.04.2026

## **Salg av seksjon 5 i Sameiet Parkveien 75 - Hagen og Sletten (1-26-0050)**

Vi viser til bestilling av den 1/4 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet
- Vedtekter og husordensregler
- Sameiets regnskap for 2025 (det er ikke avholdt årsmøte i 2026)

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 4.236 pr. mnd.
- I tillegg betaler seksjonen p.t. kr. 1.115 pr. mnd for nedbetaling av IN lån.
- Selgers andel av selskapets formue pr. 31.12.2025: kr.30.682
- Selgers andel av selskapets gjeld pr. 31.12.2025: kr. 129.155
- Sameiet har to IN lån i forbindelse med rehabiliteringsarbeider. Vedlegger nedbetalingsplaner for begge lånene. Seksjon 5 har innfridd sin andel av det ene lånet.
- Sameiet er forsikret i IF, polise nr. SP5334232.3.1
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkludert mva. (konto 5005.06.60009)
- Styreleder er Eric Bedos, e-post: bedos@math.uio.no, tlf. 41102689

Med vennlig hilsen

[Frank Kjærnes](#)

SK Eiendom AS

Seksjonseiere i  
Sameiet Parkveien 75

Oslo, 11. april 2025

## **Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Parkveien 75**

Det innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 28/4-2025 kl. 17.00. Møtet holdes i bakgården i Parkvn 75.

### **Til behandling foreligger:**

#### **1) Konstituering**

- a) Opptak av navnefortegnelse
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av sekretær og 2 sameiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### **2) Styrets årsrapport for 2024**

#### **3) Godkjenning av regnskapet for 2024**

#### **4) Revisors beretning**

#### **5) Forslag fra Hanne M.S. Berg om utvidelse av sameiets vedtekter. Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøte**

Forslaget er vedlagt i sin helhet.

Det er mest naturlig at forslaget blir nytt pkt. 3.3 i vedtektene om det blir vedtatt.

#### **6) Budsjet for 2025**

Det foreslås 2 % økning av fellesutgiftene fra 1.7.2025.

#### **7) Valg**

- a) Styreleder
- b) Styremedlemmer
- c) Revisor

#### **8) Eventuelt**

Forslag som kommer opp på eventuelt kan ikke fattes som vedtak, men kan legge viktige føringer for styrets videre arbeid.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å delta kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen  
for styret i Sameiet Parkveien 75  
Frank Kjærnes  
Forretningsfører

## Sameiet Parkveien 75 - Styrets årsrapport for 2024

Styret har siden 14. mai 2024 frem til årsmøtet 28. april 2025 bestått av Eric Bedos (styreleder), Steinar Olsbø (styremedlem) og Waldemar Schmidt (styremedlem). Styret har avholdt to møter i denne perioden og har ellers hatt jevnlig kontakt.

Et ekstraordinært sameiermøte ble avholdt 20. august 2024. Hovedpunktet var forslag om å utvide vedtektenes § 2.2, slik at kortidsleie av en boligseksjon i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Dette forslaget ble enstemmig vedtatt. Et forslag om å montere smekklås på døren til baktrappen nord ble derimot ikke vedtatt. Det vises ellers til protokollen fra dette møtet.

### Vedlikehold og økonomi

Den store saken på vedlikeholdsfronten var oppussingen av gatefasaden, inkl. vinduer og balkonger, samt vinduer og nedre delen av muren i bakgården. Som vedtatt på årsmøtet i 2024 ble tilbudet fra malermester Petter Brodahl på kr. 1.163.750 akseptert. Arbeidene pågikk fra slutten av juli til begynnelsen av oktober, med et tilfredsstillende resultat. Etter styrets oppfatning ble det gjort et grundig arbeid. Brodahl mente at det hadde medgått mer tid enn beregnet i anbudet, bl.a. på utbedring og pussing av sålbenker og ornamenteringer, og anslo dette merarbeidet til kr. 125.000 eks. mva. Dette ble avvist av styret siden disse arbeidene inngikk i kontrakten. Dessverre var murhodet over inngangspartiet i så dårlig forfatning pga forvitring at den lot seg ikke reparere. Styret foreslår at det blir diskutert på årsmøtet under eventuelt om gipsmaker skal kontaktes for å lage et nytt hode.

En annen større vedlikeholdspost i 2024 var rehabiliteringen av pipeløpet i sørdelen av bygget, som ble utført av feiermester Alf Pettersen. Dette viste seg underveis at det også var nødvendig med en del gjenmuringsarbeid av selve skorsteinen i seksjon 1. Tilsammen kom disse arbeidene på kr. 92.268 (inkl. avgift til Plan- og bygningsetaten).

For å finansiere disse ekstraordinære vedlikeholdsarbeidene ble det tatt opp et lån på kr. 1.300.000, i henhold til vedtaket på årsmøtet i 2024. Ubrukt beløp ble kr. 43.982, noe som utgjør den vesentligste delen av årets overskudd på kr. 48.490.

Ellers ble stigeledningen for vann i seksjon 1 og et rør i kjelleren skiftet ut. En liten vannlekkasje fra et rør i seksjon 6 forårsaket i 2023 skader på taket i seksjon 4. Gjensidige valgte å nedprioritere behandling av denne saken pga stor pågang, noe som medførte at det tok over ett år før skadene ble utbedret. Egenandelen for arbeidene var kr. 10.000.

Det er ikke planlagt noe omfattende vedlikeholdsarbeid i 2025. Følgende er tenkt utført ved egen innsats: oljing av gulvet i portrommet og maling av inngangsdøren i hovedtrapperommet (inn- og utsiden). Polishing av trinnene i hovedtrapperommet vil også være aktuell dersom det blir anbefalt av fagkyndig.

Årspremien for sameiets forsikring hos If ble satt opp til kr. 135.275 fra 1. januar 2025. Det tilsvarer en økning på rundt 11% og styret ba om en forklaring. Svaret var at Norge har opplevd kraftig stigende priser på byggematerialer, dyre lønnsoppgjør og en veldig svak krone, og at dette innvirker på utviklingen av forsikringsprisene. Samtidig ble det sagt at økningen var noe lavere enn det som har vært normalt i eiendomsbransjen. Siden vi byttet forsikringsselskap for ett år siden valgte styret å akseptere denne økningen. Det bør

vurderes å innhente konkurrerende tilbud neste år dersom premien på nytt blir satt opp mer enn vanlig prisstigning.

Sameiet inngikk som kjent for litt over to år siden en syvårig bindende kollektiv avtale med GlobalConnect (tidl. HomeNet) for internetttilgang via bredbånd, der hver sameier betaler selv for valgt hastighet, med mulighet til å velge å inngå en egen TV-avtale med enten Allente eller RiksTV til nedsatt pris. Prisen for den kollektive avtalen var kr. 63 i måneden p. leilighet ved kontraktsinngåelsen. Denne ble økt til kr. 66,4 i 2024. Fra 1. april 2025, uten varsel om endring av avtalen, ble prisen satt opp til kr. 116 p. leilighet, altså nesten en dobling av prisen. Tilsammen vil det utgjøre en utgift på kr. 13.920 p. år for sameiet. Styret har protestert mot denne økningen og sagt at vi vil kun godta en regulering av prisen i tråd med økningen av konsumprisindeksen, noe som burde være opplagt når det kontrakt er bindende for begge partene. GlobalConnect hevder i sitt svar at de har rett til å endre prisene når det er snakk om implementering av ny teknologi, økte kostnader eller endret innhold i tjenestene, endringer i offentlige avgifter og reguleringer, vesentlige endringer i underleverandørers produkttilbud eller andre forhold utenfor GlobalConnects kontroll. Etter styrets mening gjelder ingen av de nevnte aspektene i vårt sameie. Anlegget og utstyret i leilighetene er nøyaktig det samme som ved oppstart. Noen ny teknologi eller forbedring av kvaliteten har vi ikke opplevd. Styret har derfor fortsatt avvist denne prisøkningen. I skrivende stund har vi ikke fått noe tilbakemelding fra GlobalConnect.

Det har vært gjentatte problemer med brannalarmanlegget i hele 2024 og i januar 2025, med et tosfret antall feilutløste alarmer. Etter at detektorene ble byttet ut i seksjon 7 i begynnelsen av 2024 måtte Firesafe også bytte detektorene i seksjon 1 i november 2024. De hevdet at dette skyldtes oppussingsarbeidet som hadde pågått der og sendte en faktura for dette på kr. 17.356. Det ble avvist av sameiet fordi vi mente at årsaken til problemene var at sentralen ikke knyttet seg stabilt til de trådløse senderne. Mens striden rundt dette pågikk ble det på nytt en serie med feilutløste alarmer i desember 2024 og i januar 2025, nå utløst fra en detektor i baktrapp sør. Denne måtte Firesafe også bytte, i forbindelse med den årlige kontrollen av brannalarmanlegget som ble utført den 15. januar 2025. Etter vår mening var dette nok et bevis på at alle reparasjonene av anlegget som har vært foretatt siden installasjonen må betraktes som garantiarbeid. Vi har ikke hørt noe mer fra Firesafe angående den ubetalte fakturaen. I rapporten fra den årlige kontrollen blir det påpekt som et avvik at detektorene i seksjon 1 ikke er montert i taket slik de skal. Her må det legges til at det var montøren fra Firesafe som ga opp å plassere disse i taket fordi det ikke var mulig å oppnå tilfredstillende oppkobling derfra.

Selv med en solid økning av kommunalavgifter og forsikringspremie foreslåes det bare en 2 % økning av fellesutgiftene fra 1. juli 2025. Dette er mulig fordi vedlikeholdsposten for 2025 er satt såpass lav som kr. 10.000. Dersom årsmøtet skulle gå inn for å sette i stand murhodet over inngangsporten (jf. omtalen ovenfor) foreslåes det at utgiften for dette blir dekket fra restbeløpet fra fjorårets lån. Dette forutsetter at kostnadene ved utbedringsarbeidene ikke overstiger dette beløpet i vesentlig grad.

## **Diverse**

Tilsyn av fyringsanlegget ble gjennomført 11.10.2024. I rapporten fra Brann- og redningsetaten som kom i januar 2025 var det et forhåndsvarsel om pålegg fordi det ble hevdet at det var manglende adkomst til feieluke for et pipeløp i nordre del av bygget. Feiemester A. Pettersen kom på inspeksjon, og ved hjelp av sameierne i seksjonene 8 og 10 ble feielukene til de tre pipeløpene som er i drift behørig fotografert og vedlagt Pettersens rapport. Han bekreftet at det fjerde pipeløpet i denne delen ikke er i bruk, noe

som etaten dessverre ikke hadde registrert, selv om dette ble poengtert i forbindelse med rehabiliteringen av pipeløpene i 2013.

Det viste seg at sameiet bare har betalt for en avfallsbeholder siden 2011. Årsaken til at vi har hatt to slike beholdere frem til november 2024 er at renovasjonsetaten har somlet grundig med å hente den som vi hadde til overs. I henhold til dagens priser vil en ekstra beholder koste rundt 32.000 kroner p. år. Styret valgte derfor å se an situasjonen for å vurdere om sameiet egentlig har behov for to beholdere (ved siden av de to for papp- og papiravfall). Erfaringen så langt tyder på at det går stort sett greit med en avfallsbeholder.

Styret mottok i desember 2004 en henvendelse fra Hanne M.S. Berg (seksjon 2) der hun foreslo at utleier av loftshybelen (som tilhører seksjon 10) sørger for at baktrappen rengjøres innimellom (antydningssvis en gang per mnd.). I sameiet har det vært slik at utenom hovedvasken i forbindelse med dugnaden i mai, så har hver beboer hatt ansvaret for renholdet av baktrappen fra sin avsats og ned til neste, når det er blitt ansett som påkrevet. I forbindelse med kortidsutleien av lofthybelen sommeren 2024 ble eierne av seksjon 10 oppfordret til å vaske baktrappen jevnlig på grunn a stor trafikk. Etter styrets oppfatning kan ikke sameiere pålegges dette på årsbasis når det er snakk om leie til vanlige leieboere. Det måtte i så fall bli tatt opp på et årsmøte og innlemmet i vedtektene dersom det ble flertall for et slikt pålegg. Et forslag fra Hanne M.S. Berg i tråd med dette er satt opp som egen sak på det kommende årsmøte.

Seksjonene 5 og 7 ble solgt i løpet av vinteren, begge med overtagelse fra 1. mai. Vi takker Elin og Anne Berit, Thanuya, Morten og deres sønn for godt naboskap i tiden de bodde i gården og håper de vil trives i sine nye hjem. Nye sameiere blir Anita Hagen og Aslak Sletten (seksjon 5), og Sinead Wyer (seksjon 7).

Styret ber alle sameierne å merke seg at det vil bli avholdt en dugnad i bakgården mandag 5. mai 2025 fra kl. 17.

Styret takker alle som frivillig har bidratt med snemåking og med kosting av inngangspartiet og av bakgården. Videre takker vi SK Eiendom for utmerket samarbeid og god assistanse i hele perioden.

Oslo, 12. april 2025,

Eric Bedos  
(sign.)

Steinar Olsbø  
(sign.)

Waldemar Schmidt  
(sign.)

## SAMEIET PARKVEIEN 75

RESULTATREGNSKAP		2024	Budsj. 2024	2023
<b><u>Inntekter</u></b>	<b><u>Note</u></b>			
Påløpne fellesutgifter		523 626	523 599	487 584
Diverse inntekter	1	<u>1 300 000</u>	<u>10 000</u>	<u>62 159</u>
<b>Sum inntekter</b>		<b><u>1 823 626</u></b>	<b><u>533 599</u></b>	<b><u>549 743</u></b>
 <b><u>Driftskostnader</u></b>				
Styrehonorar		-10 000	0	10 000
Arbeidsgiveravgift		-1 410	0	1 410
Strøm		20 710	35 000	33 930
Kommunale avgifter		177 238	177 000	149 482
Globalconnect AS		7 934	9 000	14 692
Renhold		38 276	37 000	36 334
Diverse kostnader		2 500	5 000	5 253
Drift/vedlikehold	2	1 289 751	30 000	198 706
Brannalarmanlegg		90 717	85 000	80 182
Forretningsførsel		29 340	29 340	28 180
Forsikring	3	119 916	120 000	132 374
Bankomkostninger		<u>9 585</u>	<u>3 000</u>	<u>2 113</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>1 774 557</u></b>	<b><u>530 340</u></b>	<b><u>692 656</u></b>
 <b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b><u>49 069</u></b>	<b><u>3 259</u></b>	<b><u>-142 913</u></b>
 <b><u>Finansinntekter/kostnader</u></b>				
Renteinntekter		191	241	473
Renteutgifter		<u>770</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Sum finansinntekter/kostnader</b>		<b><u>-579</u></b>	<b><u>241</u></b>	<b><u>473</u></b>
 <b>ÅRSRESULTAT</b>		<b><u>48 490</u></b>	<b><u>3 500</u></b>	<b><u>-142 440</u></b>
 <b><u>Disponering:</u></b>				
Overført til Annen egenkapital		<u>48 490</u>		
<b>Sum disponert</b>		<b><u>48 490</u></b>		

## SAMEIET PARKVEIEN 75

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2024	2023
<b><u>Eiendeler:</u></b>	<b><u>Note:</u></b>		
<b>Anleggsmidler</b>			
Sameiere med lån	4	584 715	615 180
Sameiere med lån, 2024	5	1 028 662	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>1 613 377</u></b>	<b><u>615 180</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående fellesutgifter		0	0
Andre fordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		6 239	12 431
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>6 239</u></b>	<b><u>12 431</u></b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Innestående bank		200 121	212 987
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b><u>200 121</u></b>	<b><u>212 987</u></b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>206 360</u></b>	<b><u>225 418</u></b>
 <b>Sum eiendeler</b>		 <b><u>1 819 737</u></b>	 <b><u>840 598</u></b>
 <b><u>Egenkapital og gjeld:</u></b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		28 549	-19 941
Vedlikeholdsfond		130 615	130 615
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	6	<b><u>159 164</u></b>	<b><u>110 674</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>159 164</u></b>	<b><u>110 674</u></b>
 <b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Banklån (blancolån)	4	584 715	615 180
Banklån (blancolån) 2024	5	1 028 662	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b><u>1 613 377</u></b>	<b><u>615 180</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kreditorer/Leverandørgjeld		2 758	52 107
Mellomregning seksjoner med lån		30 957	42 581
Mellomregning seksjoner med lån 2024		1 153	0
Avsatt styrehonorar og aga		0	11 410
Forskuddsbetalte fellesutgifter		12 328	8 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>47 196</u></b>	<b><u>114 744</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>1 660 573</u></b>	<b><u>729 924</u></b>
 <b>Sum egenkapital og gjeld</b>		 <b><u>1 819 737</u></b>	 <b><u>840 598</u></b>

# SAMEIET PARKVEIEN 75

## NOTER TIL REGNSKAPET

### Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

### **Driftsinntekter**

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

### **Fordringer**

Fordringer er oppført til pålydende.

### **Fortsatt drift**

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

### **Note 1 - Diverse inntekter**

Tilført kapital til sameiet ved låneopptak

1 300 000

**SUM**

**1 300 000**

### **Note 2 - Drift /vedlikehold**

Diverse småinnkjøp

4 171

Skiftet stigeledning, rør

16 795

Gjenmuring skorstein

9 375

Diverse rørlegger avløp, kjeller

2 767

Rehabilitering skorstein

77 063

Fasadeoppussing, Malermester Brodahl

1 163 750

Plan og bygningsetaten

5 830

Egenandel forsikringskade

10 000

**SUM**

**1 289 751**

### **Note 3 - Forsikring**

Bygningsforsikring, If avtalenr. SP5334232

Årets belastede premie

119 916

**SUM**

**119 916**

## SAMEIET PARKVEIEN 75

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 4 - Banklån

Seksjon 2	107 908
Seksjon 3	108 727
Seksjon 6	129 677
Seksjon 7	108 726
Seksjon 8	<u>129 677</u>
<b>SUM</b>	<b><u>584 715</u></b>

#### Note 5 - Banklån tatt opp 2024

Seksjon 1	121 019
Seksjon 2	119 209
Seksjon 3	120 114
Seksjon 5	120 114
Seksjon 6	143 258
Seksjon 7	120 114
Seksjon 8	143 257
Seksjon 10	<u>141 577</u>
<b>SUM</b>	<b><u>1 028 662</u></b>

#### Note 5 - Annen egenkapital

Annen egenkapital 01.01	-19 941
Vedlikeholdfond 01.01	130 615
Årets resultat	<u>48 490</u>
<b>SUM</b>	<b><u>159 164</u></b>

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page  
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## Til Årsmøtet i Sameiet Parkveien 75

### Revisors beretning

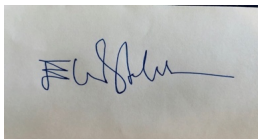
#### Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Parkveien 75 som viser et årsresultat på NOK 48 490,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

#### Etter min mening

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

Årsregnskapet er uten vesentlige feil og mangler.



Oslo, 21.04.25

Elin Stokke

ÅRSMØTET I PARKVEIEN 75 28.APRIL 2025: SAK VEDRØRENDE UTVIDELSE AV  
VEDTEKTENE I SAMEIET - ANSVAR FOR VASK AV NØDUTGANGER I FORBINDELSE MED  
UTLEIE AV HYBEL/HYBLER

### **Innledning**

Fra og med sommeren 2024 ble hybelen øverst i den nordre baktrappen utleid, dels via Air BNB, dels til en permanent leietaker. Siden oppstart har det vært betydelig trafikk i trappene og været var sommeren 2024 relativt dårlig. Dette har medført skitt. Jeg har derfor kostet og vasket disse karmene og trappene tre ganger høsten 2024.

### **Sak**

Feiing og vasking i forbindelse med utleie bør være utleiers ansvar. Styreleder ble derfor konferert. Han meddelte imidlertid at det p.t. ikke finnes hjemmel og foreslo sak til årsmøtet.

### **Vedtak**

*Ved utleie av hybel i sameiet Parkveien 75, har den respektive utleier/seksjonseier ansvaret for nødvendig renhold av leietakers adkomst/nødutgang. Ansvaret kan delegeres til leietaker.*

**SAMEIET PARKVEIEN 75**

<b>BUDSJETT</b>	<b>2025</b>	<b>Res. 2024</b>
<b><u>Inntekter</u></b>		
Påløpne fellesutgifter (+ 2% fra 1/7-25)	541 788	523 626
Diverse inntekter	<u>0</u>	<u>1 300 000</u>
<b>Sum inntekter</b>	<b><u>541 788</u></b>	<b><u>1 823 626</u></b>
<b><u>Driftsutgifter</u></b>		
Styrehonorar	0	-10 000
Arbeidsgiveravgift	0	-1 410
Strøm	25 000	20 710
Kommunale avgifter	198 800	177 238
Globalconnect AS	9 000	7 934
Renhold	39 600	38 276
Diverse kostnader	5 000	2 500
Drift/vedlikehold	10 000	1 289 751
Brannalarmanlegg	85 000	90 717
Forretningsførsel	30 076	29 340
Forsikring	135 275	119 916
Bankomkostninger	<u>3 000</u>	<u>9 585</u>
<b>Sum driftsutgifter</b>	<b><u>540 751</u></b>	<b><u>1 774 557</u></b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b><u>1 037</u></b>	<b><u>49 069</u></b>
<b><u>Finansinntekter/utgifter</u></b>		
Renteinntekter	463	191
Renteutgifter	<u>0</u>	<u>770</u>
<b>Sum finansinntekter/utgifter</b>	<b><u>463</u></b>	<b><u>-579</u></b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b><u>1 500</u></b>	<b><u>48 490</u></b>

# REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET PARKVEIEN 75

Ordinært årsmøte ble avholdt i Parkvn 75, mandag 28. april 2025 kl.17.00.

## 1) Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Snr.:	Seksjonseier:	Til stede:	Repr. v/:
1	Carl Christian Malm Maria Malm	X	
2	Otto Herman Berg Hanne Marie Sørensen Berg	X X	
3	Ann-Karin Vegusdal	X	
4	Ulvin Åse Eric Bedos	X	
5	Elin Stokke		
6	Waldemar Schmidt	F	Eric Bedos
7	Morten Henriksen Thanuya Sivanantharjah-Ludt	F	Eric Bedos
8	Øyvind Stensveen Ivan Alexis Serracin Gonzalez	F	Lin Sissener
9	Lin Hedberg Sissener	X	
10	Liv Zeinab Lyster Edo Tor Olav Madland		

Med dette var 8 seksjoner representert.

Videre deltok Steinar Olsbø og forretningsfører Svein Johannessen.

b) Valg av møteleder

Eric Bedos ble valgt til møteleder.

c) Valg av sekretær og 2 sameiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Svein Johannessen valgt til sekretær, Ann-Karin Vegusdal og Otto Berg valgt til å undertegne protokollen.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

## 2) Styrets årsrapport for 2024

Styrets årsrapport ble gjennomgått.

Årsrapporten ble tatt til etterretning.

## 3) Godkjenning av regnskapet for 2024

Regnskapet ble gjennomgått. Det er ca kr. 40.000 av lånet som er tatt som ikke er brukt og som fortsatt står på sameiets konto er en del av overskuddet i 2024.

**VEDTAK:** Regnskapet ble godkjent.

## 4) Revisors beretning

**VEDTAK:** Revisor, Elin Stokke, har oppsummert at regnskapet var gjennomgått og funnet i orden.

**5) Forslag om utvidelse av sameiets vedtekter. Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøte**

Det er mest naturlig at forslaget blir nytt pkt. 3.3 i vedtektene om det blir vedtatt.

**VEDTAK:** Forslaget ble trukket. Årsmøtet oppfordrer alle som leier ut til de som bruker baktrappen at baktrappen holdes ryddig og ren. Bør gjennomgås ved endt leieavtalen. Dersom problemet blir større enn det er i dag kan dette tas opp på et senere årsmøte.

**6) Budsjett for 2025**

Budsjettet gjennomgått.

- Fellesutgiftene heves med 2 % fra 1.7.2025.

**VEDTAK:** Budsjettet vedtatt.

**7) Valg**

a) Styreleder:

**VEDTAK:** Eric Bedos ble valgt for ett år.

Styremedlemmer:

**VEDTAK:** Waldemar Schmidt og Steinar Olsbø ble valgt for ett år.

b) Revisor

**VEDTAK:** Otto Berg ble valgt som revisor for ett år.

**8) Eventuelt**

- «Murhodet» er ødelagt og årsmøtet ber styret undersøke saken. Bør ikke koste mer enn 40.000 og være varig. Alle som kan bidra med tilbud eller annet er velkomne.
- Styret ser foreløpig ikke noe behov for flere avfallsbeholdere. Pappkartonger må brettes sammen.
- Styret har vurdert å installere kamera i bakgården, men har ikke gått videre med saken. Avventes inntil videre.

Eric Bedos  
Møteleder  
(elektronisk signert)

Otto Berg  
Protokollvitne  
(elektronisk signert)

Ann-Karin Vegusdal  
Protokollvitne  
(elektronisk signert)

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

# VEDTEKTER FOR SAMEIET PARKVEIEN 75

Sist oppdatert på ekstraordinært årsmøte

den 20.08.2024

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65, sist endret 11. mai 2021 nr. 37

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Parkveien 75, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 216 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.4.1975. Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 11.4.1988.

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Det er mellom seksjonseierne inngått midlertidig avtale om enerett til bruk av fellesareal, jf. fordelingsavtale om kjellerboder av 20. februar 2017.

### 2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Kortidsleie av en boligseksjon i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

### 2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

#### 2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

### 2.3.2 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Husdyrhold forutsetter at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

## 3. VEDLIKEHOLD

### 3.1 Bruksenhetene

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameieren er ansvarlig for innvendige vann- og avløpsledninger, og elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte bruksenhet, jf. pkt 9.

Eierne av loftsleilighetene (seksjon 9 og 10) har det hele og fulle ansvar for å vedlikeholde sine terrasser.

### 3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Balkongene anses som en del av bygningskroppen.

## 4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et à kontobeløp fastsatt av styret. Endring av à kontobeløp kan tidligst tre i kraft med én måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond eller lån til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet/nedbetalning av lånet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

## **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **6. ÅRSMØTET**

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

### **6.2 Innkalling til årsmøte**

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

### 6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal de saker som er angitt i innkallingen behandles. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle styrets årsberetning, styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning og valg av styremedlemmer og revisor.

### 6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## **7. STYRET**

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, om ikke annet bestemmes av årsmøtet.

### 7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan treffes av et alminnelig flertall i årsmøtet, kan også treffes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

### 7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon, jf. eierseksjonsloven § 48.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jf. eierseksjonsloven § 59.

## **9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## **11. MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **12. FRAVIKELSE**

Medfører sameierens adferd fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens adferd til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **13. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 og § 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **14. FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret.

#### **15. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

#### **16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **17. EVENTUELL MOTSTRID**

Disse vedtektene er utarbeidet og oppdatert for å samsvare med eierseksjonsloven av 2017. Dersom det er manglende samsvar mellom disse vedtektene og eierseksjonsloven, går eierseksjonsloven foran med mindre eierseksjonsloven er gyldig fraveket.

## **HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKVEIEN 75**

Vedtatt på ordinært sameiermøte den 29.02.2016; revidert på ordinært sameiermøte den 14.05.2024.

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

1.2. Husordensreglene kan endres ved vanlig flertallsvedtak på sameiermøte, jf. Vedtektene for Sameiet Parkveien 75 (heretter Vedtektene) punkt 2.3.1 siste avsnitt.

1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og punkt 11 i Vedtektene.

1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven § 27, jf. Vedtektene punkt 12.

## **2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET**

2.1. I følge vedtektene punkt 2.2 skal enhver ny eier eller leietaker meldes til sameiets styre.

2.2. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.

## **3. SØPPEL**

3.1. Sjøppelkassene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

3.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelkassen. Papp og papir skal legges i søppelkassene for papir i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

3.3. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer/utenfor søppelkassene. Ved enhver oppussing skal avfall og bygningsmaterialer ikke lagres på fellesområdene, unntatt for kort tid i forbindelse med av- og pålessing. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

## **4. DYREHOLD**

4.1. Dyrehold er tillatt, såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere, jf. Vedtektene punkt 2.3.2.

## **5. BRUK AV EIERSEKSJONENE OG BAKGÅRDEN**

5.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, særlig når dører og vinduer er åpne.

5.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

5.3. Grilling i bakgården/på balkongen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Vær særlig oppmerksom på brannfaren, og ikke plassér grillen under brennbart materiale når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

5.4. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold, jf. Vedtektene punkt 3.1. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter, og om nødvendig, må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

5.5. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak, som skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre beboere.

5.6. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer eller balkonger/terrasser slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

5.7. Bakgården skal holdes i orden. Oppholdsdelen skal forlates i ryddet stand etter bruk. Sigarettneiper skal ikke kastes på steinbelegget, i bedene eller portrommet.

5.8. Sykler skal parkeres i sykkelstativene. Av plasshensyn bør sykler som brukes meget sjelden ikke oppta plass i stativene, men oppbevares i kjelleren.

## **6. GASSPEISER**

6.1. Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

## **7. FELLESAREALER**

7.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

7.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

7.3. Det skal vises varsomhet ved flytting og oppussing. Vegger, tak, dører og gulv i inngangspartiet og trapperommene må beskyttes slik at skader blir unngått.

Seksjonseier må holde de delene av fellesarealene som benyttes rent og ryddig under hele prosessen. Skader forvoldt på eiendommen må utbedres av seksjonseier rett i etterkant. Dersom dette ikke skjer vil kostnad for utbedring av skadene bli belastet seksjonseier.

7.4. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

## **8. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

8.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

8.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av Husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at Husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig, jf. Vedtektene punkt 10, 11 og 12.

## SAMEIET PARKVEIEN 75

RESULTATREGNSKAP	2025	Budsj. 2025	2024
<b><u>Inntekter</u></b>			
	<b><u>Note</u></b>		
Påløpne fellesutgifter	541 830	541 788	523 626
Diverse inntekter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 300 000</u>
<b>Sum inntekter</b>	<b><u>541 830</u></b>	<b><u>541 788</u></b>	<b><u>1 823 626</u></b>
 <b><u>Driftskostnader</u></b>			
Styrehonorar	0	0	-10 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	-1 410
Strøm	17 187	25 000	20 710
Kommunale avgifter	193 604	198 800	177 238
Globalconnect AS	8 112	9 000	7 934
Renhold	37 755	39 600	38 276
Diverse kostnader	2 500	5 000	2 500
Drift/vedlikehold	4 921	10 000	1 289 751
Brannalarmanlegg	91 388	85 000	90 717
Forretningsførsel	30 076	30 076	29 340
Forsikring	135 275	135 275	119 916
Bankomkostninger	<u>2 211</u>	<u>3 000</u>	<u>9 585</u>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b><u>523 029</u></b>	<b><u>540 751</u></b>	<b><u>1 774 557</u></b>
 <b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b><u>18 801</u></b>	<b><u>1 037</u></b>	<b><u>49 069</u></b>
 <b><u>Finansinntekter/kostnader</u></b>			
Renteinntekter	1 249	463	191
Renteutgifter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>770</u>
<b>Sum finansinntekter/kostnader</b>	<b><u>1 249</u></b>	<b><u>463</u></b>	<b><u>-579</u></b>
 <b>ÅRSRESULTAT</b>	<b><u>20 050</u></b>	<b><u>1 500</u></b>	<b><u>48 490</u></b>
 <b><u>Disponering:</u></b>			
Overført til Annen egenkapital	<u>20 050</u>		
<b>Sum disponert</b>	<b><u>20 050</u></b>		

## SAMEIET PARKVEIEN 75

BALANSE PR. 31. DESEMBER	2025	2024
<b><u>Eiendeler:</u></b>	<b><u>Note:</u></b>	
<b>Anleggsmidler</b>		
Sameiere med lån	4	457 561
Sameiere med lån, 2024	5	870 788
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>1 328 349</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Utestående fellesutgifter		0
Andre fordringer		0
Forskuddsbetalte kostnader		<u>12 477</u>
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>6 239</u></b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		
Innestående bank		<u>194 282</u>
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b><u>200 121</u></b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>206 360</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>1 535 108</u></b>
<b><u>Egenkapital og gjeld:</u></b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		48 599
Vedlikeholdsfond		<u>130 615</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	6	<b><u>179 214</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>179 214</u></b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Banklån (blancolån)	4	457 561
Banklån (blancolån) 2024	5	870 788
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b><u>1 328 349</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Kreditorer/Leverandørgjeld		7 657
Mellomregning seksjoner med lån		19 608
Mellomregning seksjoner med lån 2024		280
Avsatt styrehonorar og aga		0
Forskuddsbetalte fellesutgifter		<u>0</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>27 545</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>1 355 894</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>1 535 108</u></b>

Oslo, 2026

Eric Bedos

Steinar Olsbø

## SAMEIET PARKVEIEN 75

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

#### **Driftsinntekter**

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

#### **Fordringer**

Fordringer er oppført til pålydende.

#### **Fortsatt drift**

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

#### **Note 1 - Drift /vedlikehold**

Diverse småinnkjøp

4 921

**SUM**

**4 921**

#### **Note 2 - Forsikring**

Bygningsforsikring, If avtalenr. SP5334232

Årets belastede premie

135 275

**SUM**

**135 275**

## SAMEIET PARKVEIEN 75

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 3 - Banklån - rente 6,65 % - innfris 2038

Seksjon 2	103 730
Seksjon 3	104 518
Seksjon 6	124 656
Seksjon 8	124 656
<b>SUM</b>	<b><u>457 561</u></b>

#### Note 4 - Banklån tatt opp 2024 - rente 6,65 % - innfris 2039

Seksjon 1	115 989
Seksjon 2	114 255
Seksjon 3	115 122
Seksjon 5	115 122
Seksjon 6	137 304
Seksjon 8	137 304
Seksjon 10	135 693
<b>SUM</b>	<b><u>870 788</u></b>

#### Note 5 - Annen egenkapital

Annen egenkapital 01.01	28 549
Vedlikeholdfond 01.01	130 615
Årets resultat	<u>20 050</u>
<b>SUM</b>	<b><u>179 214</u></b>



## Lånedetaljer

### Informasjon

Resterende gjeld: 449.345,19

Utbetalt lånebeløp: 1.120.000,00

Lånetaker: Sameiet Parkveien 75

Lånenummer: 1636.50.79513

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 1.120.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,65% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.03.2038

Trekkes fra konto: 1503.31.55244

Neste forfall 01.05.2026: 4.629,00

### Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 143

Terminbeløp: 661.901,76

Avdrag: 449.345,19

Detaljer t.o.m. 2027

Renter: 202.546,57

Gebyr: 10.010,00

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.05.26	4.629,00	2.102,99	2.456,01	70,00	447.242,20
01.06.26	4.629,00	2.033,00	2.526,00	70,00	445.209,20
01.07.26	4.629,00	2.125,60	2.433,40	70,00	443.083,60
01.08.26	4.629,00	2.056,49	2.502,51	70,00	441.027,11
01.09.26	4.629,00	2.068,10	2.490,90	70,00	438.959,01
01.10.26	4.629,00	2.159,76	2.399,24	70,00	436.799,25
01.11.26	4.629,00	2.091,98	2.467,02	70,00	434.707,27
01.12.26	4.629,00	2.183,00	2.376,00	70,00	432.524,27
01.01.27	4.629,00	2.116,13	2.442,87	70,00	430.408,14
01.02.27	4.629,00	2.128,08	2.430,92	70,00	428.280,06
01.03.27	4.629,00	2.374,19	2.184,81	70,00	425.905,87
01.04.27	4.629,00	2.153,51	2.405,49	70,00	423.752,36
01.05.27	4.629,00	2.242,87	2.316,13	70,00	421.509,49
01.06.27	4.629,00	2.178,34	2.380,66	70,00	419.331,15
01.07.27	4.629,00	2.267,04	2.291,96	70,00	417.064,11
01.08.27	4.629,00	2.203,44	2.355,56	70,00	414.860,67
01.09.27	4.629,00	2.215,89	2.343,11	70,00	412.644,78
01.10.27	4.629,00	2.303,59	2.255,41	70,00	410.341,19
01.11.27	4.629,00	2.241,42	2.317,58	70,00	408.099,77
01.12.27	4.629,00	2.328,43	2.230,57	70,00	405.771,34

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	55.548,00	28.577,56	26.130,44	840,00	377.193,78
2029	55.548,00	30.552,80	24.155,20	840,00	346.640,98
2030	55.548,00	32.641,46	22.066,54	840,00	313.999,52
2031	55.548,00	34.879,51	19.828,49	840,00	279.120,01
2032	55.548,00	37.263,43	17.444,57	840,00	241.856,58
2033	55.548,00	39.829,92	14.878,08	840,00	202.026,66
2034	55.548,00	42.556,89	12.151,11	840,00	159.469,77
2035	55.548,00	45.474,79	9.233,21	840,00	113.994,98
2036	55.548,00	48.587,88	6.120,12	840,00	65.407,10
2037	55.548,00	51.925,22	2.782,78	840,00	13.481,88
2038	13.841,76	13.481,88	149,88	210,00	0,00

Utskrift: FRANK KJÆRNES 04.04.2026 12:49:02

Navn: Afrim Deari  
Firma: BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS

Oslo, 04.04.2026

## **Salg av seksjon 5 i Sameiet Parkveien 75 - Hagen og Sletten (1-26-0050)**

Vi viser til bestilling av den 1/4 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet
- Vedtekter og husordensregler
- Sameiets regnskap for 2025 (det er ikke avholdt årsmøte i 2026)

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 4.236 pr. mnd.
- I tillegg betaler seksjonen p.t. kr. 1.115 pr. mnd for nedbetaling av IN lån.
- Selgers andel av selskapets formue pr. 31.12.2025: kr.30.682
- Selgers andel av selskapets gjeld pr. 31.12.2025: kr. 129.155
- Sameiet har to IN lån i forbindelse med rehabiliteringsarbeider. Vedlegger nedbetalingsplaner for begge lånene. Seksjon 5 har innfridd sin andel av det ene lånet.
- Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring polise nr. 56317465
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkludert mva. (konto 5005.06.60009)
- Styreleder er Eric Bedos, e-post: bedos@math.uio.no, tlf. 41102689

Med vennlig hilsen

[Frank Kjærnes](#)

SK Eiendom AS



Skriv ut

Lukk

## Lånedetaljer

### Informasjon

Resterende gjeld: 857.243,45

Utbetalt lånebeløp: 1.300.000,00

Lånetaker: Sameiet Parkveien 75

Lånenummer: 1636.86.91384

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 1.300.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,65% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.06.2039

Trekkes fra konto: 1503.31.55244

Neste forfall 01.05.2026: 8.228,00

### Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 158

Terminbeløp: 1.300.032,39

Avdrag: 857.243,45

Renter: 431.728,94

Gebyr: 11.060,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.05.26	8.228,00	3.472,52	4.685,48	70,00	853.770,93
01.06.26	8.228,00	3.335,95	4.822,05	70,00	850.434,98
01.07.26	8.228,00	3.509,73	4.648,27	70,00	846.925,25
01.08.26	8.228,00	3.374,61	4.783,39	70,00	843.550,64
01.09.26	8.228,00	3.393,67	4.764,33	70,00	840.156,97
01.10.26	8.228,00	3.565,91	4.592,09	70,00	836.591,06
01.11.26	8.228,00	3.432,98	4.725,02	70,00	833.158,08
01.12.26	8.228,00	3.604,16	4.553,84	70,00	829.553,92
01.01.27	8.228,00	3.472,72	4.685,28	70,00	826.081,20
01.02.27	8.228,00	3.492,34	4.665,66	70,00	822.588,86
01.03.27	8.228,00	3.961,67	4.196,33	70,00	818.627,19
01.04.27	8.228,00	3.534,44	4.623,56	70,00	815.092,75
01.05.27	8.228,00	3.702,90	4.455,10	70,00	811.389,85
01.06.27	8.228,00	3.575,31	4.582,69	70,00	807.814,54
01.07.27	8.228,00	3.742,68	4.415,32	70,00	804.071,86
01.08.27	8.228,00	3.616,65	4.541,35	70,00	800.455,21
01.09.27	8.228,00	3.637,07	4.520,93	70,00	796.818,14
01.10.27	8.228,00	3.802,79	4.355,21	70,00	793.015,35
01.11.27	8.228,00	3.679,09	4.478,91	70,00	789.336,26
01.12.27	8.228,00	3.843,68	4.314,32	70,00	785.492,58

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	98.736,00	47.064,11	50.831,89	840,00	738.428,47
2029	98.736,00	50.321,45	47.574,55	840,00	688.107,02
2030	98.736,00	53.759,60	44.136,40	840,00	634.347,42
2031	98.736,00	57.445,63	40.450,37	840,00	576.901,79
2032	98.736,00	61.369,50	36.526,50	840,00	515.532,29
2033	98.736,00	65.600,60	32.295,40	840,00	449.931,69
2034	98.736,00	70.090,01	27.805,99	840,00	379.841,68
2035	98.736,00	74.895,71	23.000,29	840,00	304.945,97
2036	98.736,00	80.020,53	17.875,47	840,00	224.925,44
2037	98.736,00	85.521,16	12.374,84	840,00	139.404,28
2038	98.736,00	91.381,19	6.514,81	840,00	48.023,09
2039	49.376,39	48.023,09	933,30	420,00	0,00

Utskrift: FRANK KJÆRNES 04.04.2026 12:49:47