NORDVIK

Låveveien 50

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Låveveien 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
58	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og innbydende toppleilighet | Nyere bad (2021) | God standard | Solrik balkong m/flott utsikt | Heis | IN-ordning

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**114 910,-**
Totalpris	**4 667 910,-**
Fellesgjeld	**253 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 115,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

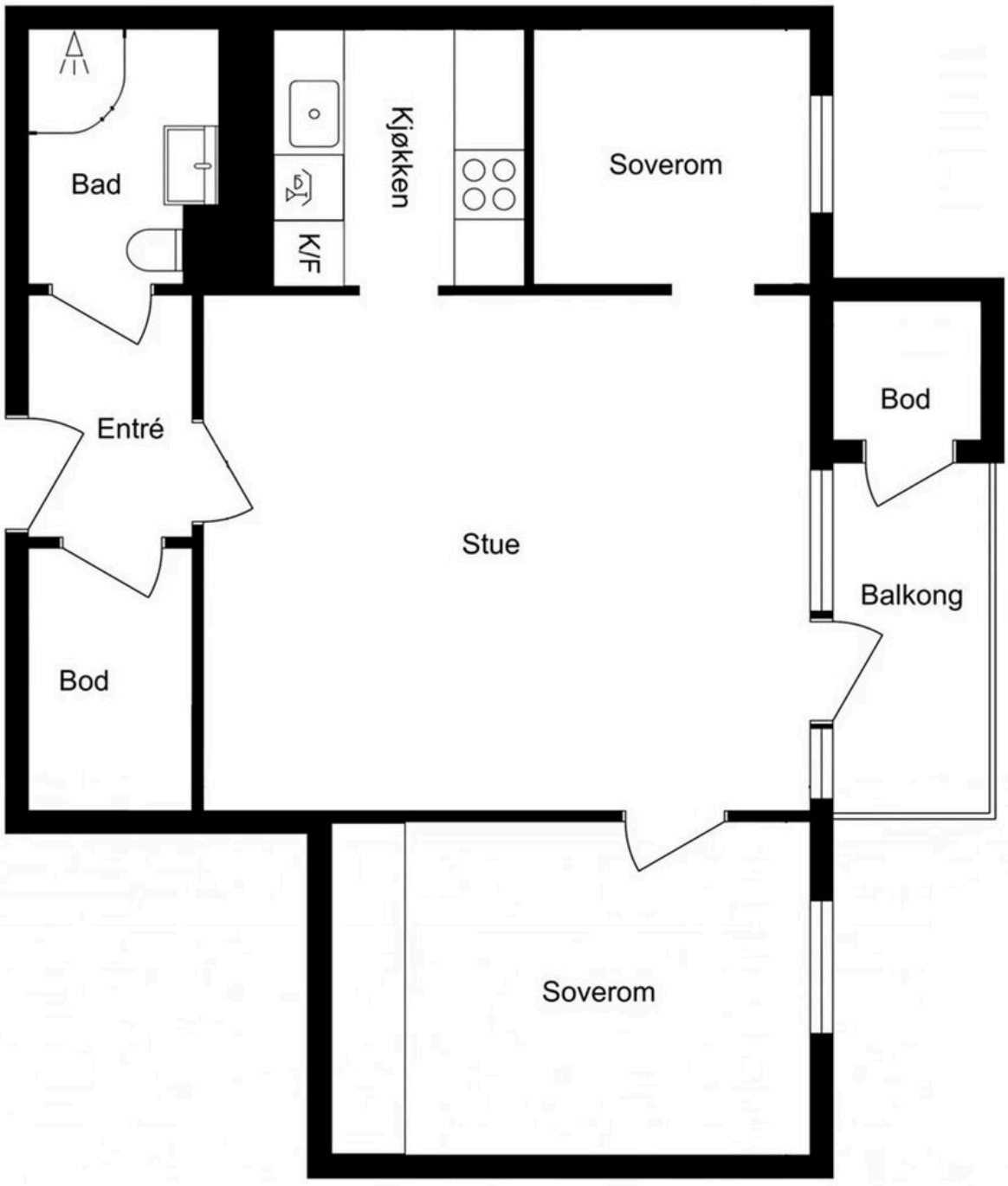
Nordvik Østensjø v/Celina Olsen har gleden av å presentere Låveveien 50 - En lekker og moderne 2-roms toppleilighet med god planløsning og solrik balkong med en herlig utsikt. Leiligheten ligger i et rolig og tilbaketrukket område på Skøyenåsen med kort vei til Østensjøvannet og Østmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er også gangavstand til buss, Tbane og dagligvare!

Verdt å merke seg:
- Moderne toppleilighet med mye naturlig lysinnslipp
- Gjennomgående god standard
- Sydvestvendt balkong med flott utsikt mot Østensjøvannet
- Lekkert og delikat bad fra 2021
- Kabel-TV og internett inkludert
- Innvendig og utvendig bod
- Ingen innsyn
- Heis
- IN-ordning
- Veldrevet sameie
- Felles selskapslokalet
- Populær og sentral beliggenhet
- Kort vei til Tbane, servicetilbud og marka

Låveveien 50
9. etasje



Haugane
Takst
AS



Alternativ plantegning





































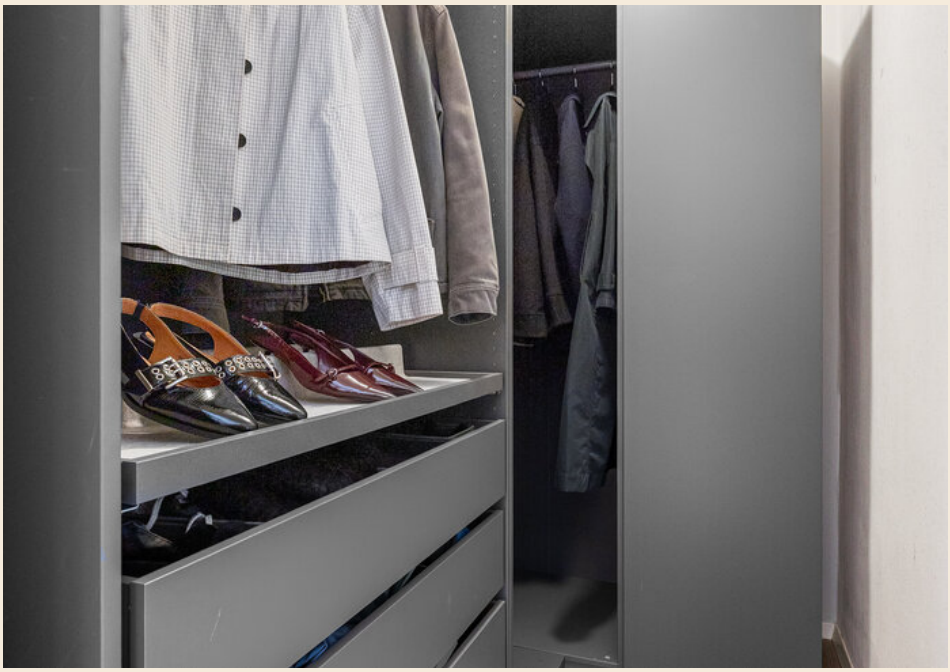




.














LÅVEVEIEN
50

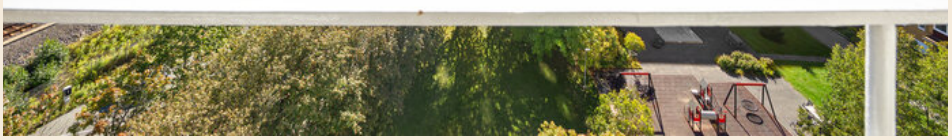













Skøyenåsen


EXTRA 7-23
EXTRA
EXTRA
7-23
EXTRA
7-23
EXTRA





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0129/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Låveveien 50, 0682 OSLO
Gnr 144, bnr 1363, snr 52 i Oslo kommune

Selgere
Per-Kristian Nordmo
Ida Endresen Hauge

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
253 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 553 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
113 820,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
114 910,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 910,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 667 910,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 680 910,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
9

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

9. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og bod.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Boligen disponerer en mindre bod i kjelleren. Denne er ikke måleverdig.
Total BRA: 1 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Ikke målbare arealer:

Boligen disponerer en mindre bod i kjelleren. Denne er ikke måleverdig.

Innhold
Leiligheten ligger i 9 etasje og inneholder: Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og bod. Utgang fra stue til balkong på ca. 2 m².
Boligen disponerer en mindre bod i kjelleren. Denne er ikke måleverdig.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom > 9. etasje > Bad > Ventilasjon:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering
Man kan leie parkeringsplass både med og uten elbillader etter venteliste. Det koster mellom 300-450 kr i måneden og man betaler for eget strømbruk. Man setter seg da på venteliste. Det er gratis gateparkering langs vei som går ved siden av blokken.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Badet er renovert i regi av borettslaget i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei.
- Vet ikke om det ble oppgradert.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært.
- Lagt nytt gulv i innebod. Byttet skapløsning innebod og soverom.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Har ikke dokumentasjon på arbeid på det elektriske anlegget.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei.
- Det er ikke gjort noen bruksendringer som vi vet om.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Vet ikke om det er gjort.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei.
- Våtrommet har vegger av betong/mur. Har vært gjennomført overflatesøk som ikke indikerte noen fultskade.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei.
- Har ikke ildsted.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Nei.
- Nei ikke som vi er kjent med.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei.
- Nei ingen skader.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei.
- Ingen skader som vi er kjent med.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei.
- Nei, men avløpsrør er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Nei.
- Ikke observert noen skadedyr.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Nei.
- Areal ble oppgitt i salgsoppgave da boligen ble solgt til oss.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja.
- Bygging av låveveien 70 er satt i gang. Kan forvente byggestøy i forbindelse med dette.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av malt mur
- Flatt tak tekket med papp

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampen på stue og soverom. (Taklampe stue kan byttes med annen lampe fra tidligere eier hvis ønskelig).
- Vegglampe fra IKEA stue.
- To bokhyller i stue og kjøkken fastmontert i veggen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24.

Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Varmekabler på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 115,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Kabel-TV, internett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsførsel, festeavgift, felles bygningsforsikring m.m.

Felleskostnadenes fordeling:
Lån nr: 8398720243; Lån nr: 8398720243; Adm. lån 2 - Akonto renter: 1 447 kroner.
Lån nr: 8398720243; Lån nr: 8398720243; Adm. lån 2 - Akonto avdrag: 321 kroner.
Kabel-tv: 299 kroner
Fellesutgifter: 3 049 kroner.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 119 101,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 476 402,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig.

Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene. RiksTV strømmeboks er inkludert.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Låveveien 50, orgnr. 971283955

Om sameiet
Sameiets navn er Boligsameiet Låveveien 50. Bebyggelsen på eiendommen er delt opp i 56 seksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetenes arealer, slik at 18 enheter har brøken 26/1000 og 38 har brøken 14/1000.

Tomten er festet av Søndre Skøyen Boligstiftelse ved festekontrakt av 1/12-67, tinglyst 18/2-69, og frembortfestet til de enkelte seksjonseiere.

Utdrag av styrets årsrapport fra årsmøte 2026:
Året har vært preget av både vedlikeholdsarbeid og forbedringstiltak og kan nevne følgenende områder:
- Heis:
Det har vært en rekke heisstanser gjennom 2025. Det har medført ekstra kostnader for sameiet. Styret har hatt dialog med Kone som er heisleverandør for å forsøke avdekke årsak til stans. På høsten 2025 ble det avdekket svakhet i kontakter over dørene i flere av etasjene. Heisen var utstyr med styringsenhet som fungerte sammen med 2G nettet. På slutten av 2025 ble det vedtatt å oppgradere styringsenheten i heisen til 4G samt oppgradere kontakter over dører. Ny styringsenhet i heisen er mer avansert, kan leses av flere sensorer og kan gi mer informasjon ved heisstans. Forhåpentligvis vi det bidra til en mer stabil driftssituasjon for heisen fremover.

Floorlift:
Forrige styret engasjerte vinteren 2025 selskapet Floorlift til understøtte gulvet i under deler av kjeller som har setningsskader. Floorlift er et selskap som spesialiserer seg på å injisere en spesialmasse inn i eksempelvis tomrom under en blokk (ofte pga. setninger, dårlig masse eller utvasking). Målsettingen var å fylle hulrom og understøtte gulvet i enkelt deler av kjeller. Våren 2025 gjennomførte Florrlift arbeider i i kjeller fylte hulrom med ekspanderende masse. Primærfokus var stabilisering. Det var særlig område under gulv i gammelt kjølerom der det var mest hulrom, og hvor det ble brukt mest materiale til oppfylling. Hulrommene under kjellergulvet ble fylt og understøttet gulvene.

Økonomi:
Økonomien i sameiet er god. Det er i 2025 brukt mer penger på vedlikehold av heis enn forventet. Selskapslokalet er oppgradert. Det ble også besluttet å overføre midler til sparekonto.

Selskapslokalet
Selskapslokalet er pusset opp. Det er satt opp nytt kjøkken, Det er kjøpt inn nye møbler. Det er lagt nytt gulv og vegger er sparklet og malt. Det er også innstallert en TV. Arbeidene var gjort før forrige årsmøte mens midler brukt er periodisert på budsjettet for 2025.

Blomsterbed
Styret har innehentet informasjon og priser på oppgardering av blomseterbed foran blokka. Istandsetting av blomster bed har en estimert kostand på kr 70 000,- ink. mva. Kostnad for årlig vedlikehold dersom den utføres av samme firma er tilsvarende som over. Det foreslås derfor en forenkling av bed foran blokka og en enklere utførelse av området. Et eksempel kan være at det anlegges gressplen og eventuelt med et mindre blomsterbed.

Utdrag fra saker som ble tatt opp på årsmøte 2026:
7. Kameraovervåking:
Det har vært episoder med fremmede grupper som har utført hærverk, brukt sittegruppen som oppholdssted og som har oppført seg truende mot beboere. Det er også et problem at gjenstander blir gjensatt. Styret har fått innspill fra politiet at overvåkning har sterk forebyggende effekt for å unngå uønsket adferd.
Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at sameiet etablerer kameraovervåking i foajé/inngangsparti for å forebygge hærverk og innbrudd. Styret gis fullmakt til å: Innhente tilbud og etablere løsning innenfor gjeldende lovverk Utarbeide nødvendige rutiner for personvern og drift Sørge for korrekt merking og informasjon til beboerne
- Vedtatt.

8. Oppgraderig av dører til leiligheter som ikke tilfredstiller brannkrav:
Enkelte seksjoner har i dag ikke oppgardert dør mellom leilighet og gang som oppfyller brannkrav. . Riktig dører er en sentral del av brannvern for å begrense spredning av brann og hindre røykutvikling.

Det igjen kan hjelpe med raskere og tryggere evakuering og gjøre slukking enklere ved at brann isoleres.
Styrets innstilling: Dører mellom leilighet og korridor som ikke er korrekt merket med dokumentert brannmotstand skal kartlegges og de dørene som ikke oppfyller kravet til brann og røyktetting skal erstattes med dører som oppfyller brannkrav B 30 [EI2 30Sa].
Forslag til vedtak: Det er den enkelte seksjonseier sitt ansvar at dør mellom gang og leilighet tilfredstiller brannkrav i henhold til beskrivelse over. Bytte eller fornyelse av dør må gjennomøres innen 31.12.2026 og beskostes av den enkelt seksjon.
- Vedtatt.

9. Utegrill:
Det har tidligere vært snakket om at det kunne være hyggelig med en utegrill på vårt fellesområde ute. En slik grill vil kunne være til glede for alle i sameiet vårt. Av sikkerhetshensyn må grillen være fastmontert.
Benkeforslag: Sameiet Låveveien 50 går til innkjøp utegrill. Vilkårene for type grill vedtas av styret senere.
- Forslaget ble vedtatt

10. Sak fra valgkomiteen i sameiet Låveveien 50 til årsmøtet - våren 2026:
Forslag til vedtak: Sameiets vedtekter punkt 14 endres til at styrets medlemmer velges for to år av gangen.
- Vedtatt.

For mer informasjon, se innkalling til årsmøte 2026 og protokoll til årsmøte 2026.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 253 000,-pr. 03.09.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987202435
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo 10 848 300,25
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Ja

Det er ikke sikringsordning i sameiet.

Sameiet har et lån med IN-ordning. Ved full innbetaling av andel fellesgjeld på dette lånet vil felleskostnadene reduseres med kr 1 767,05,- pr. mnd. ut ifra dagens vilkår og betingelser. Endringer kan forekomme.
Felleskostnader pr. mnd. vil utgjøre kr 3 348,- pr. mnd. ved nedbetaling av andel fellesgjeld. Se vedtektenes punkt 4 for nærmere informasjon .
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 40 682,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års (2025) regnskap viste et overskudd på kroner 419 218. I inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 172 809.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Beboere med husdyr plikter til enhver tid å påse at dyr ikke sjenerer naboer med støy, truende eller aggressiv adferd. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m. Ekskrementer skal umiddelbart fjernes.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 87833501

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 767 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Søndre Skøyen Boligstiftelse. Festeavtalen har en avtaletid på 99 år fra 1969.

Årlig festeavgift er p.t. kr 102.000,- etter avregning internt i SSB. Festeavgiften kan KPI reguleres hvert 10.år, neste mulige regulering er i 2028.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 102 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 18.02.1969
Festetid: 99 år fra 1969

Adkomst
Det skiltes med visningsskilt fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Låveveien 50! Fredelig og sentral beliggenhet i etablert boligområde på Skøyenåsen. Boligen ligger fint til og har en god og hyggelig beliggenhet med kort vei til Østensjøvannet. Skøyenåsen nærsenter med bl.a. matbutikk, lege, tannlege og fysioterapeut ligger 2 minutters gange fra boligen. Her har du også nærhet til både skoler, barnehager, samt et rikelig utvalg av servicetilbud på Bryn Senter, Oppsal senter, Manglerud og Lambertseter. Samtidig er det kort vei til offentlig kommunikasjon.

Østmarka er også i nærheten med flotte turstier om sommeren, og preparerte skiløyper om vinteren. Det er også kort vei til Østensjøvannet med vakre rekreasjonsmuligheter og et rikt fulgeliv. Tursti fra Østensjøvannet fører rett inn i Østmarka med store turområder, lysløyper og flere fine badevann. Østmarksetra og Rustadsaga er naturlige samlingspunkt i Østmarka og ved Nøklevann er det som medlem av Nøklevann ro- og padleklubb mulighet for lån av kanoer og kajakker sommerstid.

Aktiviteter og fritidstilbud:
Flotte fasiliteter på Oppsal Arena som tilhører Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud av idretter. Trasop kunstgressbane og friidrettsbane ligger rett utenfor hallen. Nøklevann Ro- & Padleklubb (NRPK). Det er også kort vei til golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssenter og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. På Godlia Velhus er Godlia Filmklubb og Godlia Barnefilmklubb samt Oslo Amatørbryggerlaug.

Kollektivtilbud:
Boligen ligger ca. 5 minutters gange fra Skøyenåsen T-banestasjonen. T-banen tar deg til Jernbanetorget på ca. 15 minutter. I tillegg har du busstopp kun 2 minutt gange fra leiligheten, her finner du linje 3N, 78A og 78B!

Alt i alt en meget attraktiv beliggenhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.10.1970.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Pågående byggesaker i nærområdet:
Det opplyses om at det er planlagt bygging av Låveveien 70 litt nedenfor Låveveien 50. Planlagt byggestart er høsten 2026. Basert på planene som foreligger nå og tegninger ser det ikke ut som dette vil ta utsikt fra denne leiligheten. Verken selger eller megler garanterer for dette. Videre vil dette medføre noe byggestøy i byggeperioden.

For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Låveveien 70 - riving av bygninger
Saksnummer 2025/14479 - Byggesak
Mottatt sak 22.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202551244
Status Under behandling

Låveveien 70 - oppføring av boligblokk, opparbeidelse av fortau og bruksendring av eksisterende næringsseksjon
Saksnummer 2026/00477 - Byggesak
Mottatt sak 14.01.2026
Status Under behandling

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, bygningens plassering i beb.plan, offentlig kjørebane/veigrunn, måle- og avstandslinje, skulder/bankett. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i gul støysone fra vei og bane.

Fysisk risiko på eiendommen:
- Kvikkleire: Eiendommen ligger i løsneområdet - middels. Kvikkleiresone er et område hvor det er risiko for kvikkleireskred. En kvikkleiresone består av to soner: et løsneområde og et utløpsområde. Løsneområdet er der skredet starter, og utløpsområdet er området som blir eller kan bli rammet av skredet. Se også: https://register.geonorge.no/data/documents/Produktark_Kvikkleire_v4_kvikkleire11012019_.pdf
- Eiendommen ligger i Maringrense. Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred.
- Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/144/1363/52:
12.06.1969 - Dokumentnr: 9155 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFT NOK
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår - feste
Framfestekontrakten kan fritt overdras uten godkjennelse fra stiftelsen.

03.09.2026 - Dokumentnr: 1010414 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder framfeste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.11.1967 - Dokumentnr: 16588 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1363
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1969 - Dokumentnr: 2777 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1363
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1969 - Dokumentnr: 2777 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 8,660
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Diverse påtegning
Reguleringsklausulen slettet

11.06.1986 - Dokumentnr: 34750 - Erklæring/avtale
EIENDOMMEN ER FORMELT SEKSJONERT
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1969 - Dokumentnr: 2777 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 8,660
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Diverse påtegning
Reguleringsklausulen slettet

12.06.1969 - Dokumentnr: 9155 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFT NOK
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår - feste
Framfestekontrakten kan fritt overdras uten godkjennelse fra stiftelsen.

12.06.1969 - Dokumentnr: 9150 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 14/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 56 SEKSJONER
BRØK TILDELT 11.06.86 MED DAGBOKNR. 34750

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol.

Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 977,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. (billigere grunnet at jeg nylig har solgt i blokken) kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 377,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. september 2026

Ansvarlig megler
Celina Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856443

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Låveveien 50

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 207 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.)	539 elever, 24 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.)	576 elever, 32 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	1060 elever, 44 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Trasop skole (1-7 kl.)	548 elever, 21 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	730 elever, 39 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Hellerud videregående skole	600 elever	21 min 🚶 1.7 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	6 min 🚗 3.5 km

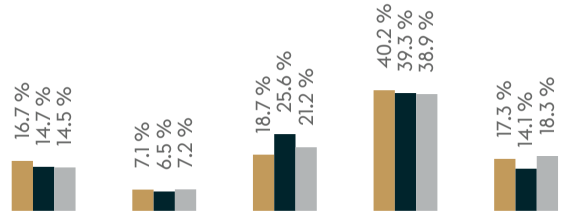
Offentlig transport

Skøyenåsen T	Linje 3N, 78A, 78B	2 min 🚶 0.2 km
Skøyenåsen	Linje 2, 3	5 min 🚶 0.4 km
Bryn stasjon	Linje L1	21 min 🚶 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 7.6 km
Oslo Gardermoen		35 min 🚗

Barnehager

Østensjø Kanvas-barnehage (1-5...	63 barn	4 min 🚶 0.4 km
Lykketrollet barnehage (0-5 år...	22 barn	8 min 🚶 0.7 km
Oppsal Torg barnehage (1-5 år)	56 barn	13 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Ve	3.653	1 644
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Østensjø skole	8 min
Godlia balløkke	9 min
Feel24 Oppsal	16 min
EVO Bryn	16 min

«Nært til byen, nært til parken, t-banen rundt hjørnet, kort vei til marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Låveveien 50 , 0682 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1363, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1401 **Referansenummer:** TG1232

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

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

Haugane Takst AS

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

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av malt mur
- Flatt tak tekket med papp

Boligen fremstår generelt med god tilstand, og det er registrert få vesentlige avvik. De fleste undersøkte bygningsdelene er vurdert til TG1

Badet er pusset opp i 2021, og det foreligger ferdigattest for arbeidene. Overflater, sluk, membran, sanitærutstyr og øvrige synlige forhold på badet fremstår uten registrerte vesentlige avvik. Det er imidlertid registrert naturlig avtrekk fra badet, som kan ha varierende og periodevis begrenset effekt. Forholdet er derfor vurdert til TG2, og det anbefales å være oppmerksom på tilstrekkelig luftutskifting for å begrense fuktbelastningen i rommet.

Kjøkkenet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2011 og er utstyrt med lekkasjesikring under vask. Det er ikke registrert vesentlige fuktrelaterte avvik, men det mangler komfyrvakt. Det anbefales å montere godkjent komfyrvakt for å redusere brannrisikoen.

De tekniske installasjonene fremstår i hovedsak uten registrerte vesentlige avvik ved den begrensede kontrollen. Vannledningene er utført som rør-i-rør og er opplyst fra 2021. For det elektriske anlegget er det ikke fremlagt samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 1. januar 1999. Det anbefales å forsøke å innhente manglende dokumentasjon, eventuelt få aktuelle deler av anlegget nærmere kontrollert av registrert elektroforetak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

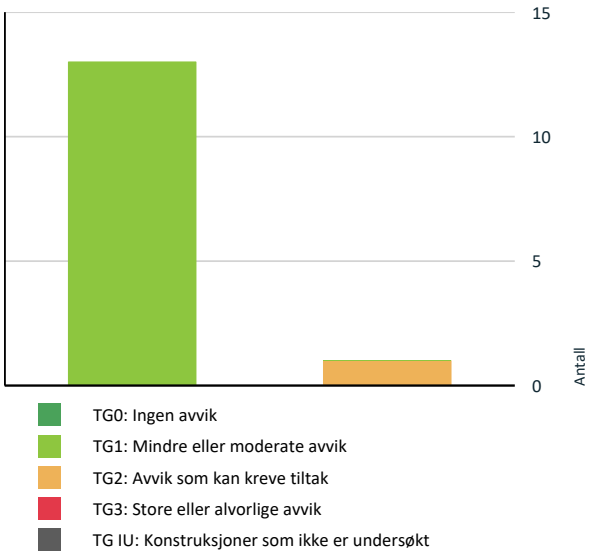
Lovlighet Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 9. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering — Selger opplyser om følgende:

2026
- Nytt gulv i boden og nytt garderobeskap
- Nytt garderobeskap på soverommet
- Montert platetopp på kjøkkenet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2002 og 2023

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

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2002

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

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av mur og stål.
Størrelse: ca. 2 m²
Uteboden er målt til ca 1 kvm

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

INNVENDIG

Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv: Parkett

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

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

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

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

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

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

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

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Panelovner
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,51 meter i stuen

VÅTROM

Tilstandsrapport

9. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp 2021

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

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

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

9. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for arbeidene

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

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

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemringen
Alder: 2021
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

9. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

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

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

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

9. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år og med dokumentasjon

Hulltaking med fuktmåling er derfor ikke utført, i tråd med kravene i forskrift til avhendingslova (Tryggere Bolighandel), da badet er under fem år og dokumentasjon foreligger.

KJØKKEN

9. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2011
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard under vask

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2021
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til 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.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 at 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 ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999. Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999. Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

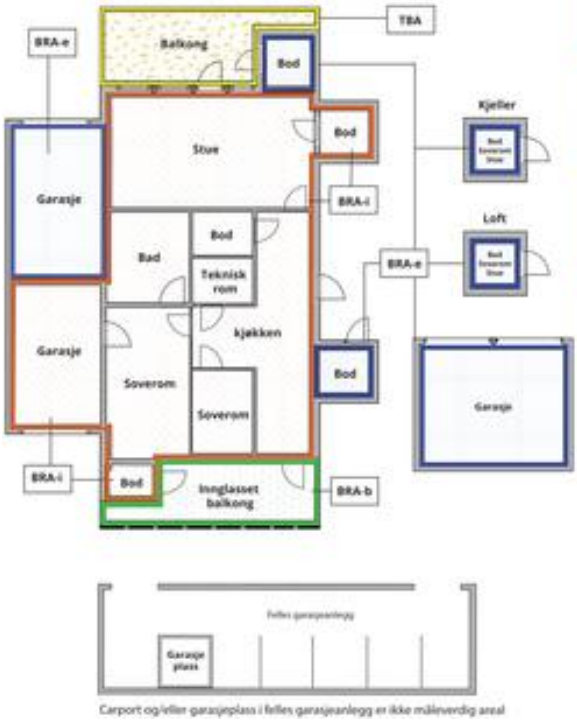
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
9. etasje	55	1		56	2
SUM	**55**	**1**			**2**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, bod	Utebod	

Kommentar

Boligen disponerer en mindre bod i kjelleren. Denne er ikke måleverdig.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Per-Kristian Nordmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1363		52	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Låveveien 50

Hjemmelshaver

Hauge Ida Endresen, Skappel Kari Barbra, Price Kjersti Skappel, Fjeldstad Lise Barbra Skappel, Nordmo Per-Kristian Leonhardsen, Price Pål Skappel, Hauge Tone Skappel, Søndre Skøyen Boligstiftelse, Fjeldstad Øivin Skappel

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
Egenerklæringsskjema	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. aug. 2026

Oppdragsnummer
18-0129/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Låveveien 50, 0682 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Ida Endresen Hauge, Per-Kristian Nordmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87833501
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er renovert i regi av borettslaget i 2021.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke om det ble oppgradert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt nytt gulv i innebod. Byttet skapløsning innebod og soverom.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke dokumentasjon på arbeid på det elektriske anlegget.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noen bruksendringer som vi vet om.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om det er gjort.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Våtrommet har vegger av betong/mur. Har vært gjennomført overflatesøk som ikke indikerte noen fultskade.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke ildsted.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Nei ikke som vi er kjent med.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Nei ingen skader

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen skader som vi er kjent med.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, men avløpsrør er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Ikke observert noen skadedyr.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Areal ble oppgitt i salgsoppgave da boligen ble solgt til oss.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Bygging av låveveien 70 er satt i gang. Kan forvente byggestøy i forbindelse med dette.

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0129/26

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6046
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

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

Dato for årsmøtet:
26. mai 2026 kl. 18:00, Selskapslokalet i Låveveien 50.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kameraovervåking
8. Oppgraderig av dører til leiligheter som ikke tilfredstiller brannkrav.
9. Utegrill
10. Sak fra valgkomiteen i sameiet Låveveien 50 til årsmøtet - våren 2026
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

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

Preben Næss Johannessen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - 6046 - Boligsameiet Låveveien 50.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 7

Kameraovervåking

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Årsmøtet tar stilling til om det skal etableres kameraovervåking i sameiets **foajé/inngangsparti.**

Overvåkning ønskes etablert for å unngå:

- Hærverk
- Innbrudd
- Utrygghet i fellesarealer
- Gjensetting av gjenstander/søppel

Kontekst:

Det har vært episoder med fremmede grupper som har utført hærverk, brukt sittegruppen som oppholdssted og som har oppført seg truende mot beboere.

Det er også et problem at gjenstander blir gjensatt.

Styret har fått innspill fra politiet at overvåkning har sterk forebyggende effekt for å unngå uønsket adferd.

Teknisk løsning:

Det installeres et kamera som skal overvåke inngangsparti. Dette inkluderer inngangsdør, trapp, dør til søppelrom og heis.

Kameraet vil filme kontinuerlig med lokalt opptak. Dette betyr at det vil være en terminal som må logges inn på for å se på opptakene, som har adgangslogg. Terminalen er ikke koblet til internett. Opptakene lagres ikke lenger enn 14 dager. Bare medlemmer av styret har tilgang til terminal.

Rutiner og databehandling:

Styret vil utarbeide rutiner for

- innsynsbegjæringer
- utlevering til politi
- sletting

etter beste praksis i samarbeid med lovverk og leverandør.

Styret vil også

- utarbeide nødvendig personverndokumentasjon
- sørge for korrekt skilting

Styrets innstilling
Styret ønsker at forslag vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at sameiet etablerer kameraovervåking i foajé/inngangsparti for å forebygge hærverk og innbrudd. Styret gis fullmakt til å: Innhente tilbud og etablere løsning innenfor gjeldende lovverk Utarbeide nødvendige rutiner for personvern og drift Sørge for korrekt merking og informasjon til beboerne

---

Sak 8

Oppgraderig av dører til leiligheter som ikke tilfredstiller brannkrav.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bygningsmassen til sameiet er i mur og betong der hver enkelt leilighet utgjør en branncelle. Vegger, gulv, tak og dører skal være laget for å tåle brann i en viss tid og ofte 30–60 minutter eller mer. Enkelte seksjoner har i dag ikke oppgardert dør mellom leilighet og gang som oppfyller brannkrav. Riktig dører er en sentral del av brannvern for å begrense spredning av brann og hindre røykutvikling. Det igjen kan hjelpe med raskere og tryggere evakuering og gjøre slukking enklere ved at brann isoleres.

Styrets innstilling

Dører mellom leilighet og korridor som ikke er korrekt merket med dokumentert

brannmotstand skal kartlegges og de dørene som ikke oppfyller kravet til brann og

røyktetting skal erstattes med dører som oppfyller brannkrav B 30 [EI2 30Sa].

Forslag til vedtak

Det er den enkelte seksjonseier sitt ansvar at dør mellom gang og leilighet tilfredstiller brannkrav i henhold til beskrivelse over. Bytte eller fornyelse av dør må gjennomøres innen 31.12.2026 og beskostes av den enkelte seksjon.

Sak 9

Utegrill

Forslag fremmet av:
Kjersti Oland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har tidligere vært snakket om at det kunne være hyggelig med en utegrill på vårt fellesområde ute. En slik grill vil kunne være til glede for alle i sameiet vårt. Av sikkerhetshensyn må grillen være fastmontert.

Forslag til vedtak

Sameiet Låveveien 50 går til innkjøp og montering av fastmontert utegrill.

Sak 10

Sak fra valgkomiteen i sameiet Låveveien 50 til årsmøtet - våren 2026

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Anbefalt vedtak

Sameiets vedtekter punkt 14 endres til at styrets medlemmer velges for to år av gangen.

Bakgrunn og begrunnelse

Valgkomiteen har over flere år erfart at blokka har mange engasjerte og kompetente beboere, som stiller seg til rådighet som styrearbeid. Det er viktig for målet om kontinuitet og forutsigbarhet i styrets arbeid at sittende styre får noe tid på seg til å fungere i sine respektive roller. Med den situasjonen som beskrives i innstillingen fra valgkomiteen (se egen sak) oppleves det lite hensiktsmessig å konstituere styret på nytt årlig. Vi anbefaler at vedtektene endres til at styrets medlemmer sitter i to år. Dette er en praksis som er vanlig i flere sameier.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter punkt 14 endres til at styrets medlemmer velges for to år av gangen.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Preben Johannessen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Karlsen
- Jan Ståle Lauritzen
- Thomas Wågsæther

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

- Andreas Bonde Hansen
- Ivan Randjelovic

Styrets årsrapport

Styret for perioden fra årsmøte våren 2025 til våren 2026 har bestått av fire medlemmer. Året har vært preget av både vedlikeholdsarbeid og forbedringstiltak og kan nevne følgenende områder:

- Heis.

Det har vært en rekke heisstanser gjennom 2025. Det har medført ekstra kostnader for sameiet. Styret har hatt dialog med Kone som er heisleverandør for å forsøke avdekke årsak til stans. På høsten 2025 ble det avdekket svakhet i kontakter over dørene i flere av etasjene. Heisen var utstyr med styringsenhet som fungerte sammen med 2G nettet. På slutten av 2025 ble det vedtatt å oppgradere styringsenheten i heisen til 4G samt oppgradere kontakter over dører. Ny styringsenhet i heisen er mer avansert, kan leses av flere sensorer og kan gi mer informasjon ved heisstans. Forhåpentligvis vi det bidra til en mer stabil driftssituasjon for heisen fremover.

- Floorlift

Forrige styret engasjerte vinteren 2025 selskapet Floorlift til understøtte gulvet i under deler av kjeller som har setningsskader. Floorlift er et selskap som spesialiserer seg på å injisere en spesialmasse inn i eksempelvis tomrom under en blokk (ofte pga. setninger, dårlig masse eller utvasking). Målsettingen var å fylle hulrom og understøtte gulvet i enkelt deler av kjeller. Våren 2025 gjennomførte Florrlift arbeider i i kjeller fylte hulrom med ekspanderende masse. Primærfokus var stabilisering. Det var særlig område under gulv i gammelt kjølerom der det var mest hulrom, og hvor det ble brukt mest materiale til oppfylling. Hulrommene under kjellergulvet ble fylt og understøttet gulvene.

- Økonomi

Økonomien i sameiet er god. Det er i 2025 brukt mer penger på vedlikehold av heis enn forventet. Selskapslokalet er oppgradert. Det ble også besluttet å overføre midler til sparekonto.

- Selskapslokalet

Selskapslokalet er pusset opp. Det er satt opp nytt kjøkken, Det er kjøpt inn nye møbler. Det er lagt nytt gulv og vegger er sparklet og malt. Det er også innstallert en TV. Arbeidene var gjort før forrige årsmøte mens midler brukt er periodisert på budsjettet for 2025.

- Blomsterbed

Styret har innehentet informasjon og priser på oppgardering av blomseterbed foran blokka. Istandsetting av blomster bed har en estimert kostand på kr 70 000,- ink. mva. Kostnad for årlig vedlikehold dersom den utføres av samme firma er tilsvarende som over. Det foreslås derfor en forenkling av bed foran blokka og en enklere utførelse av området. Et eksempel kan være at det anlegges gressplen og eventuelt med et mindre blomsterbed.

- Brannvern

Det er gjennomført årlig kontroll av felles brannvarslingsanlegg. Firesafe har gjennomført årlig kontroll og sjekk av brannslukkere og varslere i alle leiligheter.

BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50
ORG.NR. 971283955, KLIENTNR. 6046

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 835 256	3 962 592	3 928 000	3 808 648
Andre inntekter		0	617 335	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 835 256**	**4 579 927**	**3 928 000**	**3 808 648**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 250	-35 250	-35 000	-35 000
Styrehonorar	4	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	13	-257 500	-257 500	-257 000	-257 000
Revisjonshonorar	5	-11 587	-8 831	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-99 460	-95 635	-101 000	-105 545
Konsulenthonorar		-6 813	-13 503	-31 000	-31 000
Drift og vedlikehold	6	-1 525 368	-1 585 927	-610 000	-637 780
Forsikringer		-300 811	-269 237	-324 000	-337 000
Festeavgift		-100 130	-100 130	-102 000	-102 000
Kommunale avgifter	7	-500 027	-406 507	-461 740	-484 314
Energi/fyring	8	-237 516	-123 980	-100 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 744	-246 905	-224 000	-230 720
Andre driftskostnader	9	-357 378	-145 079	-183 000	-192 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 901 583**	**-3 538 484**	**-2 694 740**	**-2 878 839**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-66 327**	**1 041 443**	**1 233 260**	**929 809**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 206 311	1 294 181	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 139 984**	**2 335 624**	**1 233 260**	**929 809**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	95 701	24 425	21 000	21 000
Finanskostnader	11	-816 467	-939 001	-1 000 000	-778 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-720 766**	**-914 576**	**-979 000**	**-757 000**
ÅRSRESULTAT		**419 218**	**1 421 048**	**254 260**	**172 809**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		419 218	1 421 048		

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

Organisasjonsnummer: 971283955
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Selskapslokalet i Låveveien 50.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:**
> Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning as) er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Den elektroniske registreringen, sammen med innleverte fullmakter, legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Oland og Thomas Knudsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Kameraovervåking

Årsmøtet tar stilling til om det skal etableres kameraovervåking i sameiets **foajé/inngangsparti.**

Overvåkning ønskes etablert for å unngå:

- Hærverk
- Innbrudd
- Utrygghet i fellesarealer
- Gjensetting av gjenstander/søppel

Kontekst:

Det har vært episoder med fremmede grupper som har utført hærverk, brukt sittegruppen som oppholdssted og som har oppført seg truende mot beboere.

Det er også et problem at gjenstander blir gjensatt.

Styret har fått innspill fra politiet at overvåkning har sterk forebyggende effekt for å unngå uønsket adferd.

Teknisk løsning:

Det installeres et kamera som skal overvåke inngangsparti. Dette inkluderer inngangsdør, trapp, dør til søppelrom og heis.

Kameraet vil filme kontinuerlig med lokalt opptak. Dette betyr at det vil være en terminal som må logges inn på for å se på opptakene, som har adgangslogg. Terminalen er ikke koblet til internett. Opptakene lagres ikke lenger enn 14 dager. Bare medlemmer av styret har tilgang til terminal.

Rutiner og databehandling:

Styret vil utarbeide rutiner for

- innsynsbegjæringer
- utlevering til politi
- sletting

etter beste praksis i samarbeid med lovverk og leverandør.

Styret vil også

- utarbeide nødvendig personverndokumentasjon
- sørge for korrekt skilting

Styrets innstilling
Styret ønsker at forslag vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at sameiet etablerer kameraovervåking i foajé/inngangsparti for å forebygge hærverk og innbrudd. Styret gis fullmakt til å: Innhente tilbud og etablere løsning innenfor gjeldende lovverk Utarbeide nødvendige rutiner for personvern og drift Sørge for korrekt merking og informasjon til beboerne
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Oppgraderig av dører til leiligheter som ikke tilfredstiller brannkrav.

Bygningsmassen til sameiet er i mur og betong der hver enkelt leilighet utgjør en branncelle. Vegger, gulv, tak og dører skal være laget for å tåle brann i en viss tid og ofte 30–60 minutter eller mer. Enkelte seksjoner har i dag ikke oppgardert dør mellom leilighet og gang som oppfyller brannkrav. Riktig dører er en sentral del av brannvern for å begrense spredning av brann og hindre røykutvikling. Det igjen kan hjelpe med raskere og tryggere evakuering og gjøre slukking enklere ved at brann isoleres.

Styrets innstilling
Dører mellom leilighet og korridor som ikke er korrekt merket med dokumentert

brannmotstand skal kartlegges og de dørene som ikke oppfyller kravet til brann og

røyktetting skal erstattes med dører som oppfyller brannkrav B 30 [EI2 30Sa].

> **Forslag til vedtak:**
> Det er den enkelte seksjonseier sitt ansvar at dør mellom gang og leilighet tilfredstiller brannkrav i henhold til beskrivelse over. Bytte eller fornyelse av dør må gjennomøres innen 31.12.2026 og beskostes av den enkelte seksjon.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Utegrill

Fremmet av: Kjersti Oland

Det har tidligere vært snakket om at det kunne være hyggelig med en utegrill på vårt fellesområde ute. En slik grill vil kunne være til glede for alle i sameiet vårt. Av sikkerhetshensyn må grillen være fastmontert.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Sameiet Låveveien 50 går til innkjøp og montering av fastmontert utegrill.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**

Benkeforslag: Sameiet Låveveien 50 går til innkjøp utegrill. Vilkårene for type grill vedtas av styret senere.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Sak fra valgkomiteen i sameiet Låveveien 50 til årsmøtet - våren 2026

Anbefalt vedtak

Sameiets vedtekter punkt 14 endres til at styrets medlemmer velges for to år av gangen.

Bakgrunn og begrunnelse

Valgkomiteen har over flere år erfart at blokka har mange engasjerte og kompetente beboere, som stiller seg til rådighet som styrearbeid. Det er viktig for målet om kontinuitet og forutsigbarhet i styrets arbeid at sittende styre får noe tid på seg til å fungere i sine respektive roller. Med den situasjonen som beskrives i innstillingen fra valgkomiteen (se egen sak) oppleves det lite hensiktsmessig å konstituere styret på nytt årlig. Vi anbefaler at vedtektene endres til at styrets medlemmer sitter i to år. Dette er en praksis som er vanlig i flere sameier.

Forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter punkt 14 endres til at styrets medlemmer velges for to år av gangen.

✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Preben Johannessen

Følgende stilte til valg:
Preben Johannessen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Karlsen
Jan Ståle Lauritzen
Thomas Wågsæther

Følgende stilte til valg:
Fredrik Karlsen
Jan Ståle Lauritzen
Thomas Wågsæther

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Bonde Hansen
Ivan Randjelovic

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Celina Olsen
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: c.olsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0129/26 . Vår ref.: 6046-1-902 Dato: 03.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Låveveien 50
Organisasjonsnr:	971283955
Seksjonseier:	Nordmo, Per-Kristian Leonhardsen
Medeier:	Hauge, Ida Endresen
Leilighetsnummer:	902
Adresse:	Låveveien 50, 0682 OSLO
Seksjonsnummer:	52
Gnr.	144
Bnr.	1363

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87833501.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

I forbindelse med låneopptak til rehabiliteringen i 2021 har sameiet vedtatt at lånet skal ha IN-ordning. Det vil derfor være mulig å innfri andel fellesgjeld to ganger per år, i juni og desember. Det ble vedtatt totalrehabilitering av rør, våtrom og utbedring av bunnledning i 2021. I den forbindelse ble det gjennomført låneopptak stort kr. 17,8 mill, som fordeles etter eierbrøk. Siste utbetaling oktober 2021. Totalt låneopptak per des 2021 er 19,1 millioner.
G.nr. 144/b.nr. 1363 – festet tomt. Årlig festeavgift er p.t. kr 98 502 etter avregning internt i SSB. Festeavgiften kan KPI-reguleres hvert 10.år, neste mulige regulering er i 2028. Det er mulig å leie parkeringsplass på området - ta kontakt med forr.fører for plass. Pris p.t. kr 1 646,- pr halvår, tillegg kr 300,- pr. halvår andel asfaltering. Det finnes mulighet for leie av plass med ladestasjon for El-bil med egen avtale og pris. Dersom nåværende eier leier parkeringsplass av Søndre Skøyen Boligstiftelse må denne sies opp, oppsigelse kan sendes til eierskifte@obos.no . Dersom salget også gjelder garasjeplass i Garasjesameiet Haakon Tveters Vei 14 eller Garasjelaget Haakon Tveters vei 7/9 ber vi om at forretningsfører kontaktes. Det ble vedtatt på ordinært årsmøte 15. mars 2022 at vaktmesterleiligheten skal selges for å dekke kostnadene for planlagt vedlikehold. Se innkalling og protokoll for flere detaljer. Innfrielseperiode for administrasjonslånet er juni og desember.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987202435
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	10 848 300,25
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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: 5 115,04,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398720243; Lån nr: 8398720243; Adm. lån 2 - Akonto renter	1 447,00	
Lån nr: 8398720243; Lån nr: 8398720243; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	320,05	
Kabel-tv	299,00	
Fellesutgifter	3 049,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 340,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 991,-
Annen formue:	40 682,-
Gjeld:	268 350,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987202435
Restsaldo:	252 286,07
Kapitalkostnader:	1 399,93
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 252 286,07,-, 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 Gry Sundet pr. e-post: gry.sundet@obos.no eller telefon: 22 85 08 29.

VEDTEKTER

for boligsameiet Låveveien 50, gnr.144, brn.1363 i Oslo

Vedtatt på ordinært årsmøte 28. april 1998
Revidert på ordinært årsmøte 21. april 2016
Revidert på ordinært årsmøte 04. april 2018
Revidert på ordinært årsmøte 10. mars 2020
Revidert på ekstraordinært årsmøte 18. august 2021

1. Generelt

Sameiets navn er Boligsameiet Låveveien 50. Bebyggelsen på eiendommen er delt opp i 56 seksjoner, hvorav en seksjon, leilighet 001, eies i fellesskap av seksjonseierne med deres forholdsmessige del etter sameiebrøken.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetenes arealer, slik at 18 enheter har brøken 26/1000 og 38 har brøken 14/1000. Tomten er festet av Søndre Skøyen Boligstiftelse ved festekontrakt av 1/12-67, tinglyst 18/2-69, og frembortfestet til de enkelte seksjonseiere.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke ligger innenfor noen bruksenhet, bl.a. innvendige trafikkarealer, lofts- og kjellerarealer samt tak, vegg- og terrasseflater, er fellesarealer. Lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner gjelder for boligsameiet. Referanse til paragrafer i disse vedtektene er å forstå som referanse til eierseksjonsloven.

Lov om stiftelser av 23/5-1980 nr.11 gjelder for Søndre Skøyen Boligstiftelse.

2. Fysisk råderett

Seksjonen må bare benyttes til bolig og slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruken av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater eier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommende eiers regning.

Det må ikke foretas noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenhetene. Det må heller ikke gjøres endringer innenfor bruksenheten, f.eks. fjerning av spjeld i peis og tilkobling av kjøkkenvifte til ventilasjonsanlegget, som vil være til ulempe for de andre seksjonseierne. Det må heller ikke bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenheter og fellesarealer, utvendige eller innvendige vegger.

3. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Overdragelser eller fremleie av seksjoner skal være forhåndsgodkjent av styret etter skriftlig søknad. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Forutsetning for godkjennelse er at erverver av seksjonen er gjort kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og har kvittert for at disse dokumenter er mottatt og akseptert. Det samme gjelder for leietakere til bruksenheter.

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i boligsameiet.

Juridiske personer skal ikke kunne erverve seksjoner i boligsameiet.

4. Fellesutgifter

Kostnadene med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av felleskostnadene. En seksjonseier som har båret større kostnader enn det som følger av annet ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder. Kostnadene knyttet til kabel-TV og radio skal belastes med like beløp pr leilighet. Ved forsinkelse betales vanlige forsinkelsesrenter fra forfall. Sameiet har panterett i den enkelte seksjon som sikkerhet for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. (Ref. §31)

Boligsameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligsameiet og Hammersborg Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Boligsameiet v/Hammersborg Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligsameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Hammersborg Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligsameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

5. Ettersyn m.v.

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere. Slik adgang skal kun gis etter samråd med og eventuelt sammen med den berørte seksjonseier. (Ref. §33)

6. Mislighold

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan styret med minst tre måneders varsel pålegge vedkommende å selge sin seksjon. (Ref. §38)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. (Ref. § 39)

7. Vedlikehold

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.

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 karmer
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. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

8. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Revisor, ett hustandsmedlem fra hver seksjon, i tillegg til seksjonseieren og leier av seksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg. (Ref. § 46)

9. Innkalling til ordinære årsmøter

Ordinært årsmøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden herunder forslag som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet.
For at det skal være mulig å fremme forslag til årsmøtet, skal styret før den ordinære innkallingen sende et varsel i god tid med opplysning om når møtet skal holdes, samt frist for innsending av forslag som ønskes behandlet.

10. Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tidel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. (Ref. §§33 og 34)

11. Om årsmøtet

Seksjonseierne har stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen må være myndig. Det skal legges frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Det ordinære årsmøtet skal:

a. Behandle styrets årsberetning.
b. Behandle og godkjenne årsregnskap, budsjett,
c. Velge styrets leder, medlemmer og varamedlem ref. pkt 14.
d. Velge sameiets revisor.
e. Velge leder og to medlemmer til neste års valgkomité.
f. Velge en seksjonseier til å undertegne årsmøtets protokoll.

12. Årsmøtets kompetanse

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Vedtektene kan bare endres av årsmøtet med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitt stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f. Samtykke til reseksjonering som nevnt i lovens §20 annet ledd annet punktum,
g. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiet karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. (Ref. §51)

13. Ugildhet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 6. (Ref. §48)

14. Styret

Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal, foruten styret leder, bestå av minimum tre medlemmer. Styremedlemmene velges for et år av gangen. I tillegg velges minimum en vararepresentant.

Funksjonstiden løper fra det første årsmøte det enkelte medlem er valgt, til og med neste årsmøte.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Hvor leder eller medlem av styret har gyldig fravær, møter vararepresentanten i denne sted.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret kommuniserer med seksjonseierne per e-post. Seksjonseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig e-postadresse. Dersom en seksjonseier må ha informasjon pr brevpost, må dette meddeles styret skriftlig.

For øvrig gjelder eierseksjonsloven §56.

15. Innkalling til styremøter

Styreleder kaller inn til sameiestyremøter etter behov, eller når ett styremedlem eller forretningsfører krever det. Innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet samt sakene som vil bli behandlet. (Ref. §56)

16. Styremøter

Styremøtene ledes av styrelederen, men dersom han har forfall, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. (Ref. §56)

17. Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøter.
Avgjørelse som kan tas av vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Styret ansetter og avskjediger sameiets ansatte, forretningsfører, rengjøringshjelp og vaktmester.

18. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. (Ref. §40)

19. Ugildhet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren. (Ref. §59)

20. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av revisor. (Ref. §§64 og 65)

BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

HUSORDENSREGLER

Disse husordensreglene er vedtatt på sameiermøter 30.april 1990 og 30.april 1996,
med tillegg vedtatt i sameiermøter 24.april 2007 og 27.april 2010.
Revidert i sameiermøte 21.04.2016.
Revidert av styret 23.4.21, basert på innkommet forslag fra beboer. Viser til protokoll for årsmøtet 10.3.20 der det i sak 6.1 ble vedtatt at styret gis mulighet til å endre husordensreglene uten årsmøtevedtak.

1. Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboerne trivsel i hjemmet. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse for hverandre.

2. Alminnelige ordensregler

A. Sportsrommet er beregnet på oppbevaring av sportsutstyr, ski, sykler, kjelker o.l., og skal ikke benyttes til oppbevaring av andre saker, til eks. utrangerte møbler etc. Alt utstyr som skal oppbevares i sportsrommet skal være merket med leilighetsnumme

B. Vestibylen skal ikke tjene som oppholdsrom

C. Ved inn- og utflytting er den enkelte eier ansvarlig for skader som måtte oppstå, enten dette gjelder overbelastning av heis, skade på tepper, tak eller gulv for øvrig. Slike skader plikter den enkelte selv å sørge for utbedring av. I motsatt fall vil styret sørge for utbedring for den enkeltes egen regning.

D. Den enkelte eier er også ansvarlig for skader som ellers kan oppstå for hele sin husstand samt gjester, til eks. ved tilgrising av vegger ved skriblerier etc. Foreldre skal innskjerpe dette overfor sine barn.

E. Sykler skal settes i sykkelstativ. Parkering skal kun skje på oppmerkede parkeringsplasser. Parkering foran inngang må kun skje ved kort opphold for på- eller avlessing, henting osv. Bilvask er ikke tillatt på området.

3. Bruk av boligen

A. Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. La derfor ikke radio, TV eller musikkanlegg stå på med for høy styrke, og dette er spesielt viktig når vinduer og balkongdører står åpne. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter og ved selskapelighet. Balkong- og balkongboddører må sikres slik at de ikke står og slår i vinden.

B. Arbeider i boligen til eks. banking og boring, må ikke forekomme før kl 08:00 og ikke etter 20:00 på vanlige ukedager og ikke før kl 08:00 og etter kl 17:00 på lørdager. På søn- og helligdager må slike arbeider overhodet ikke forekomme.

C. Ved støyende arbeider plikter beboer å varsle øvrige beboere ved oppslag i inngangspartiet. Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken type arbeid som skal utføres og hvor lenge arbeidet vil pågå.

D. Ervervsmessig bruk av boligen for til eks. musikkundervisning kan kun skje etter tillatelse fra styret, som plikter å innhente tillatelse fra berørte naboer før slik tillatelse gis.

E. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Beboere med husdyr plikter til enhver tid å påse at dyr ikke sjenerer naboer med støy, truende eller aggressiv adferd. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m. Ekskrementer skal umiddelbart fjernes.

F. Det er kun anledning til å benytte selskapslokalet for beboerne og spesialinstruks for selskapslokalet må følges. Nøkkel oppbevares hos styreleder som også sørger for kontroll med bruken.

G. Søppelsjakten er kun for alminnelig husholdningsavfall som skal være skikkelig pakket inn ved nedkast.

H. Risting av matter, sengetøy o.l. må ikke skje fra vinduer eller på balkonger, men bruke den bestemte uteplassen for dette. Lufting må heller ikke skje ved å henge tøy ut av vinduet eller over balkongrekkverk.

I. Grilling må ikke foregå på balkonger.

J. Ytterdører skal alltid holdes låste, og ingen uvedkommende må slippes inn. Hver enkelt eier (eventuelt leier) er pliktig å undersøke om den som ringer på, har legitimt ærend i huset.

K. Tapes nøkler til fellesrom og/eller utgangsdører, skal dette øyeblikkelig meldes til forretningsfører eller styret. Nødvendig utskifting av lås, eventuelt nøkler, må bekostes av den enkelte eier.

L. Det er viktig å bevare det enhetlige og tiltalende preg, og det må derfor ikke legges matter foran entrédører, og skilt for dør, postkasse og ringetablå skal være av standard. Bestillingsskjema for skilt fås fra forretningsfører.

M. Huset har eget luftesystem med avtrekksvifte, og eventuelle kjøkkenvifter må ikke koples til det sentrale luftesystemet, idet dette vil spre stekelukt etc. til andre leiligheter. Lufting av leiligheten må ellers bare skje gjennom vinduer. Det er forbudt å lufte gjennom dør til korridor.

N. Bruk av vaskeriet er tillatt mellom kl 08:00 og kl 20:00, lørdager til kl 16:00, og det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på søn- og helligdager. Bestilling av vasketid skjer ved å sette sin hengelås på ønsket tid på vasketavlen. Dersom man ikke benytter sin bestilte tid, skal låsen flyttes slik at eventuelle andre kan benytte vaskeriet. Vaskeriet skal kun benyttes av beboere i huset, og ervervsmessig bruk er absolutt ikke tillatt. Den oppsatte vaskeinstruks for bruk av maskinene må følges. Tøy som henges til tørk, må fjernes snarest mulig når det er tørt.

O. Ved puss av vinduer må også vannbrettet utenfor vaskes, idet støvet ellers vil misfarge vegger i regnvær.

P. All fremleie skal være godkjent på forhånd av styret, og det plikter utleier å gjøre leier kjent med husordensreglene samt andre instrukser, til eks. vaskeriinstruks og instruks for bruk av selskapslokalet.

Q. Sameiet har en samarbeidsavtale med Søndre Skøyen Boligstiftelse, som bl.a. ansvarer for fellesområdene samt estetisk preg for de enkelte eiendommer. Det er derfor ikke tillatt å sette opp parabolantenner på balkonger eller å ha markiser som avviker fra husets standard.

R. Det er forbudt for eiere og leietakere å benytte sameiets gjesteparkeringsplasser. Overtredelse av forbudet medfører et parkeringsgebyr kr 500,-. Manglende innbetaling av ilagt gebyr representerer brudd på sameiets husordensregler.

S. Av brannhensyn skal fellesgangene i alle etasjer være frie for barnevogner, stoler, sko ol. utstyr. Nødutgangene/vindeltrapp skal også være frie for gjenstander

BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

HUSORDENSREGLER

Disse husordensreglene er vedtatt på sameiermøter 30.april 1990 og 30.april 1996,
med tillegg vedtatt i sameiermøter 24.april 2007 og 27.april 2010.
Revidert i sameiermøte 21.04.2016.

1. Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboerne trivsel i hjemmet. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse for hverandre.

2. Alminnelige ordensregler

a. Sportsrommet er beregnet på oppbevaring av sportsutstyr, ski, sykler, kjelker o.l., og skal ikke benyttes til oppbevaring av andre saker, til eks. utrangerte møbler etc.

b. Vestibylen skal ikke tjene som oppholdsrom

c. Ved inn- og utflytting er den enkelte eier ansvarlig for skader som måtte oppstå, enten dette gjelder overbelastning av heis, skade på tepper, tak eller gulv for øvrig. Slike skader plikter den enkelte selv å sørge for utbedring av. I motsatt fall vil styret sørge for utbedring for den enkeltes egen regning.

d. Den enkelte eier er også ansvarlig for skader som ellers kan oppstå for hele sin husstand samt gjester, til eks. ved tilgrising av vegger ved skriblerier etc. Foreldre skal innskjerpe dette overfor sine barn.

e. Sykler skal settes i sykkelstativ. Parkering skal kun skje på oppmerkede parkeringsplasser. Parkering foran inngang må kun skje ved kort opphold for på- eller avlessing, henting osv. Bilvask er ikke tillatt på området.

3. Bruk av boligen

a. Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. La derfor ikke radio, TV eller musikkanlegg stå på med for høy styrke, og dette er spesielt viktig når vinduer og balkongdører står åpne. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter og ved selskapelighet. Balkong- og balkongboddører må sikres slik at de ikke står og slår i vinden.

b. Arbeider i boligen til eks. banking og boring, må ikke forekomme før kl 08:00 og ikke etter 20:00 på vanlige ukedager og ikke før kl 08:00 og etter kl 17:00 på lørdager. På søn- og helligdager må slike arbeider overhodet ikke forekomme.

c. Ervervsmessig bruk av boligen for til eks. musikkundervisning kan kun skje etter tillatelse fra styret, som plikter å innhente tillatelse fra berørte naboer før slik tillatelse gis.

d. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Beboere med husdyr plikter til enhver tid å påse at dyr ikke sjenerer naboer med støy, truende eller aggressiv adferd. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m. Ekskrementer skal umiddelbart fjernes.

e. Det er kun anledning til å benytte selskapslokalet for beboerne og spesialinstruks for selskapslokalet må følges. Nøkkel oppbevares hos styreleder som også sørger for kontroll med

bruken.

f. Søppelsjakten er kun for alminnelig husholdningsavfall som skal være skikkelig pakket inn ved nedkast.

g. Risting av matter, sengetøy o.l. må ikke skje fra vinduer eller på balkonger, men bruke den bestemte uteplassen for dette. Lufting må heller ikke skje ved å henge tøy ut av vinduet eller over balkongrekkverk.

h. Grilling må ikke foregå på balkonger.

i. Ytterdører skal alltid holdes låste, og ingen uvedkommende må slippes inn. Hver enkelt eier (eventuelt leier) er pliktig å undersøke om den som ringer på, har legitimt ærend i huset.

j. Tapes nøkler til fellesrom og/eller utgangsdører, skal dette øyeblikkelig meldes til forretningsfører eller styret. Nødvendig utskifting av lås, eventuelt nøkler, må bekostes av den enkelte eier.

k. Det er viktig å bevare det enhetlige og tiltalende preg, og det må derfor ikke legges matter foran entrédører, og skilt for dør, postkasse og ringetablå skal være av standard. Bestillingsskjema for skilt fås fra forretningsfører.

l. Huset har eget luftesystem med avtrekksvifte, og eventuelle kjøkkenvifter må ikke koples til det sentrale luftesystemet, idet dette vil spre stekelukt etc. til andre leiligheter. Lufting av leiligheten må ellers bare skje gjennom vinduer. Det er forbudt å lufte gjennom dør til korridor.

m. Bruk av vaskeriet er tillatt mellom kl 08:00 og kl 20:00, lørdager til kl 16:00, og det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på søn- og helligdager. Bestilling av vasketid skjer ved å sette sin hengelås på ønsket tid på vasketavlen. Dersom man ikke benytter sin bestilte tid, skal låsen flyttes slik at eventuelle andre kan benytte vaskeriet. Vaskeriet skal kun benyttes av beboere i huset, og ervervsmessig bruk er absolutt ikke tillatt. Den oppsatte vaskeinstruks for bruk av maskinene må følges. Tøy som henges til tørk, må fjernes snarest mulig når det er tørt.

n. Ved puss av vinduer må også vannbrettet utenfor vaskes, idet støvet ellers vil misfarge vegger i regnvær.

o. All fremleie skal være godkjent på forhånd av styret, og det plikter utleier å gjøre leier kjent med husordensreglene samt andre instrukser, til eks. vaskeriinstruks og instruks for bruk av selskapslokalet.

p. Sameiet har en samarbeidsavtale med Søndre Skøyen Boligstiftelse, som bl.a. ansvarer for fellesområdene samt estetisk preg for de enkelte eiendommer. Det er derfor ikke tillatt å sette opp parabolantenner på balkonger eller å ha markiser som avviker fra husets standard.

q. Det er forbudt for eiere og leietakere å benytte sameiets gjesteparkeringsplasser. Overtredelse av forbudet medfører et parkeringsgebyr kr 500,-. Manglende innbetaling av ilagt gebyr representerer brudd på sameiets husordensregler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
OVe/AMB

KOPI

Oslo, den 23/10-70.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 114, bnr. 2, hus IV. Vei 1147, Søndre Skøyen

Journalnr.: 66/365

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 13/10-70.

Bygningens art: Høyhus

Byggherre: Søndre Skøyen Boligstiftelse v/h.r.adv. E.M. Torkoldsen, Grensen 3, Oslo 1

Byggemelder: Arkitektene Blakstad & Munthe-Kaas, Stortingsgt. 28, OSLO 1

Ansvarshavende: Tømmermester Bnet Thune-Holm, Boks 245, OSLO 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

O.Ve

Distriktsingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilaltelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SAL C-18. 4000. ANDVORD 20944/69. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Akersveien 23
0177 OSLO

Dato: 26.02.2020

Deres ref.: Lene Frank | Vår ref.: 201919520-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LÅVEVEIEN 48, 50 OG HAAKON TVETERS V.12	Eiendom:	144/1365/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48, c/o Brækhus Eiendom AS	Adresse:	Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS	Adresse:	Akersveien 23, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Låveveien 48, 50 og Haakon Tveters vei 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av utvendige farger, mottatt 27.01.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201919520			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Illustrasjon - 1			1/10
Illustrasjon - 2			1/11
Illustrasjon - 3			1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48, c/o Brækhus Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KONE AS, v/Bjørn Paulsen
Postboks 163, KJELSÅS
0411 OSLO

18 APR. 2005
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402979-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LÅVEVEIEN 50	Eiendom:	144/1363
Tiltakshaver:	Sameiet Låveveien 50	Adresse:	Låveveien 50, 0682 OSLO
Søker:	KONE AS, v/Bjørn Paulsen	Adresse:	Postboks 163, KJELSÅS, 0411 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - LÅVEVEIEN 50

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.

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

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Låveveien 50, Låveveien 50, 0682, 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

Telefon: 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KONE AKSJESELSKAP
Postboks 6009 Etterstad
0601 OSLO

Dato: 26.06.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201803231-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LÅVEVEIEN 50	Eiendom:	144/1363/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50	Adresse:	c/o Brækhus Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	KONE AKSJESELSKAP	Adresse:	Postboks 6009 Etterstad, 0601 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Låveveien 50

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis, mottatt 22.6.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201803231			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart	Unummerert		1/7
Heistegninger	E1	09.02.2018	1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2018 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50, c/o Brækhus Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, engelstad@braekhus.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ELOTEC AS
Postboks 43
7341 OPPDAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.08.2021
	201904740 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	LÅVEVEIEN 50	Eiendom:	144/1363
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50	Søker:	ELOTEC AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Låveveien 50

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brannalarmanlegg, mottatt 12.07.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201904740			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 prosjektert	1238-202	03.12.2018	4/3
Plan 2 prosjektert	1238-208	03.12.2018	4/4
Plan 3 prosjektert	1238-202	03.12.2018	4/5
Plan 4 prosjektert	1238-202	03.12.2018	4/6
Plan 5 prosjektert	1238-202	03.12.2018	4/7
Plan 6 prosjektert	1238-202	03.12.2018	4/8
Plan 7 prosjektert	1238-202	03.12.2018	4/9
Plan 8 prosjektert	1238-202	03.12.2018	4/10
Plan 9 prosjektert	1238-202	03.12.2018	4/11
Plan 10 prosjektert	1238-203	03.12.2018	4/12
Plan U1 prosjektert	1238-201	03.12.2018	4/13

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - for fungerende enhetsleder Mathias Carl Mangor Bjornes
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Boligsameiet Låveveien 50, c/o Brækhus Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.04.2022
Roger Wågsand	202109804 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mariam Sediqi	

Adresse:	LÅVEVEIEN 50	Eiendom:	144/1363/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Låveveien 50

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad mottatt 23.03.2022

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202109804			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	D-1	05.06.2021	1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

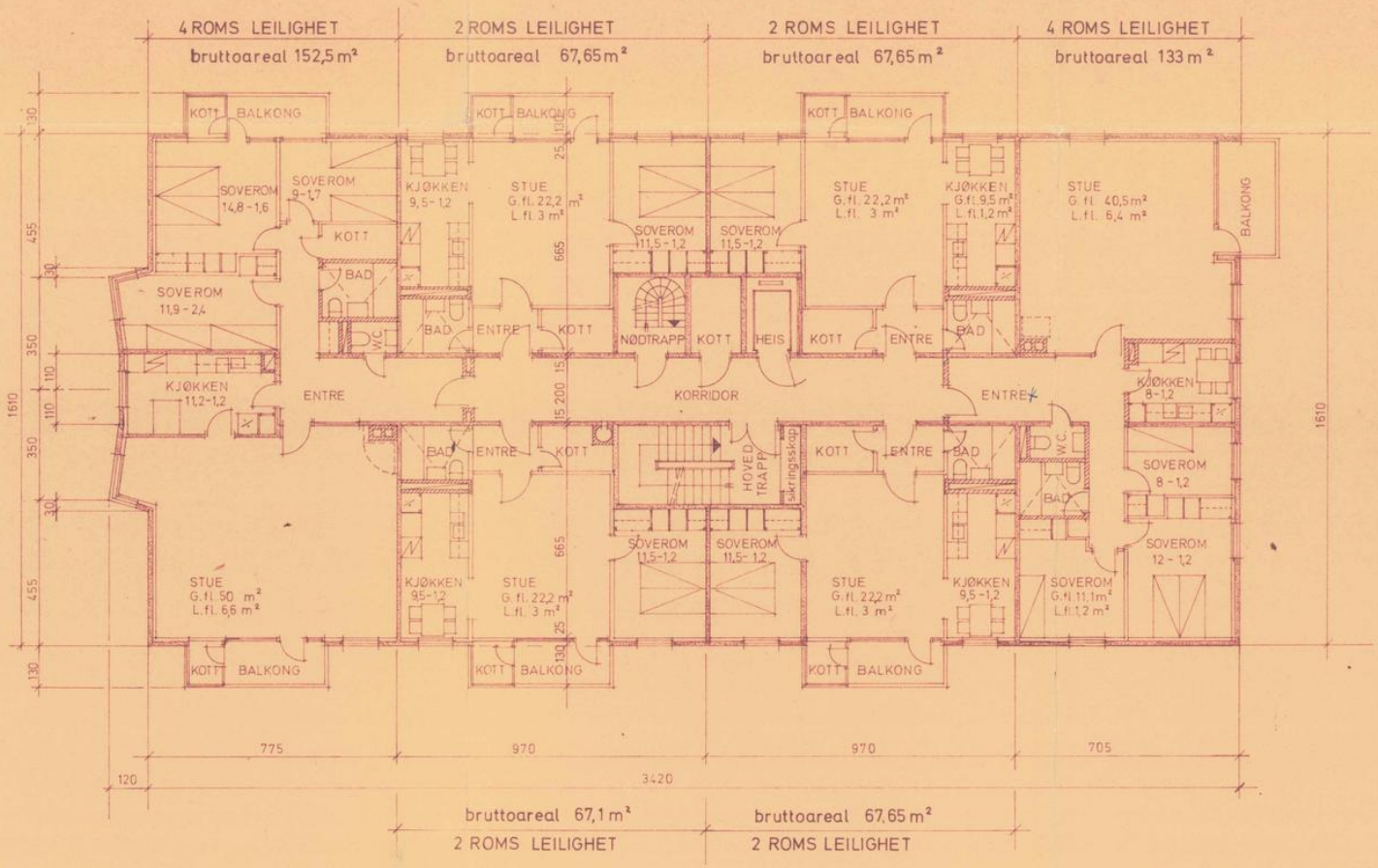
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Mariam Sediqi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50, c/o Brækhus Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO



ETASJENS BRUTTOAREAL: 555,55 m²

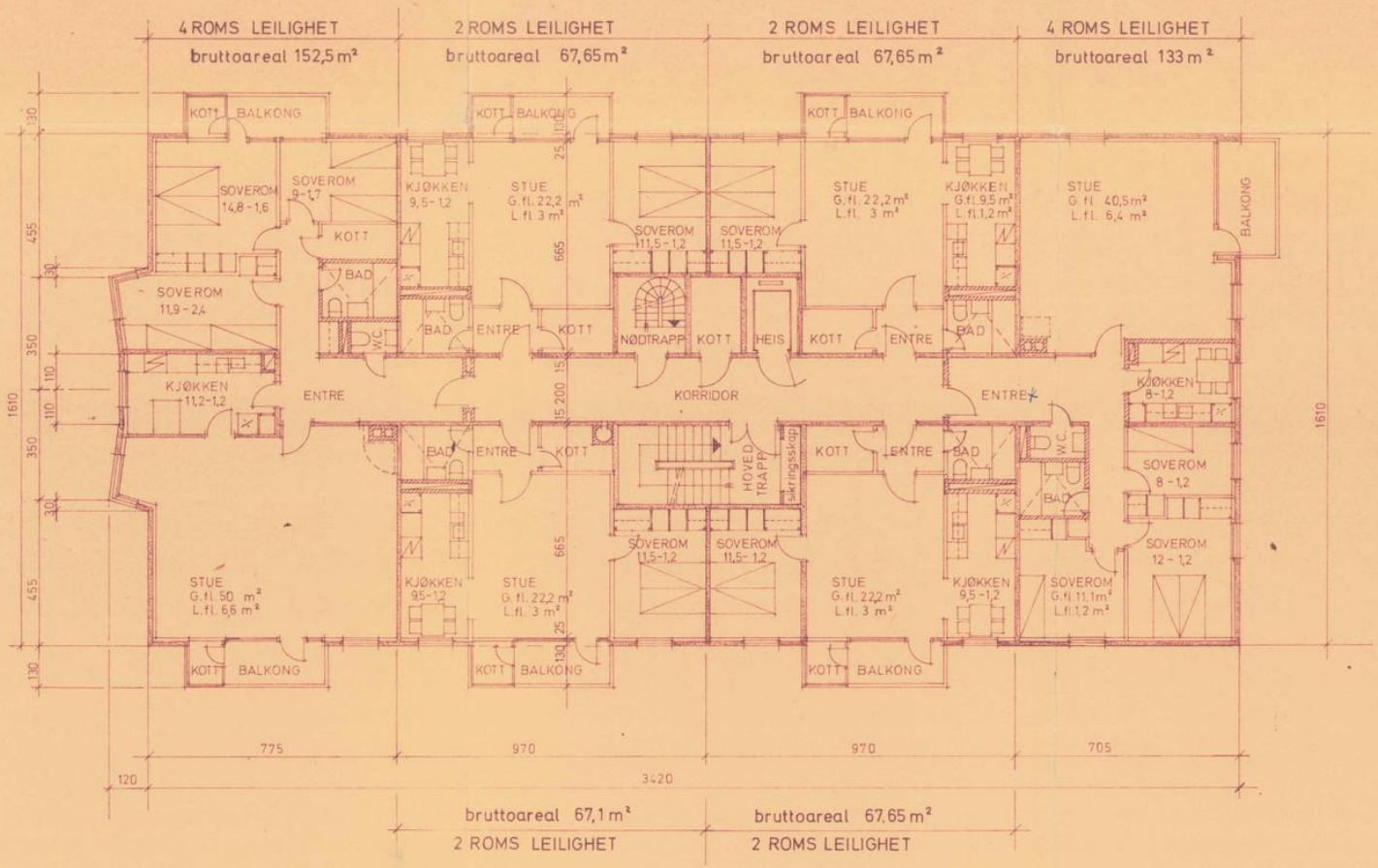
SØNDRE SKØYEN HØYHUS IV
PLAN AV 1-9 ETASJE MÅL 1:100

OSLO: 11-2-66

IV

1238-102

2



ETASJENS BRUTTOAREAL: 555,55 m²

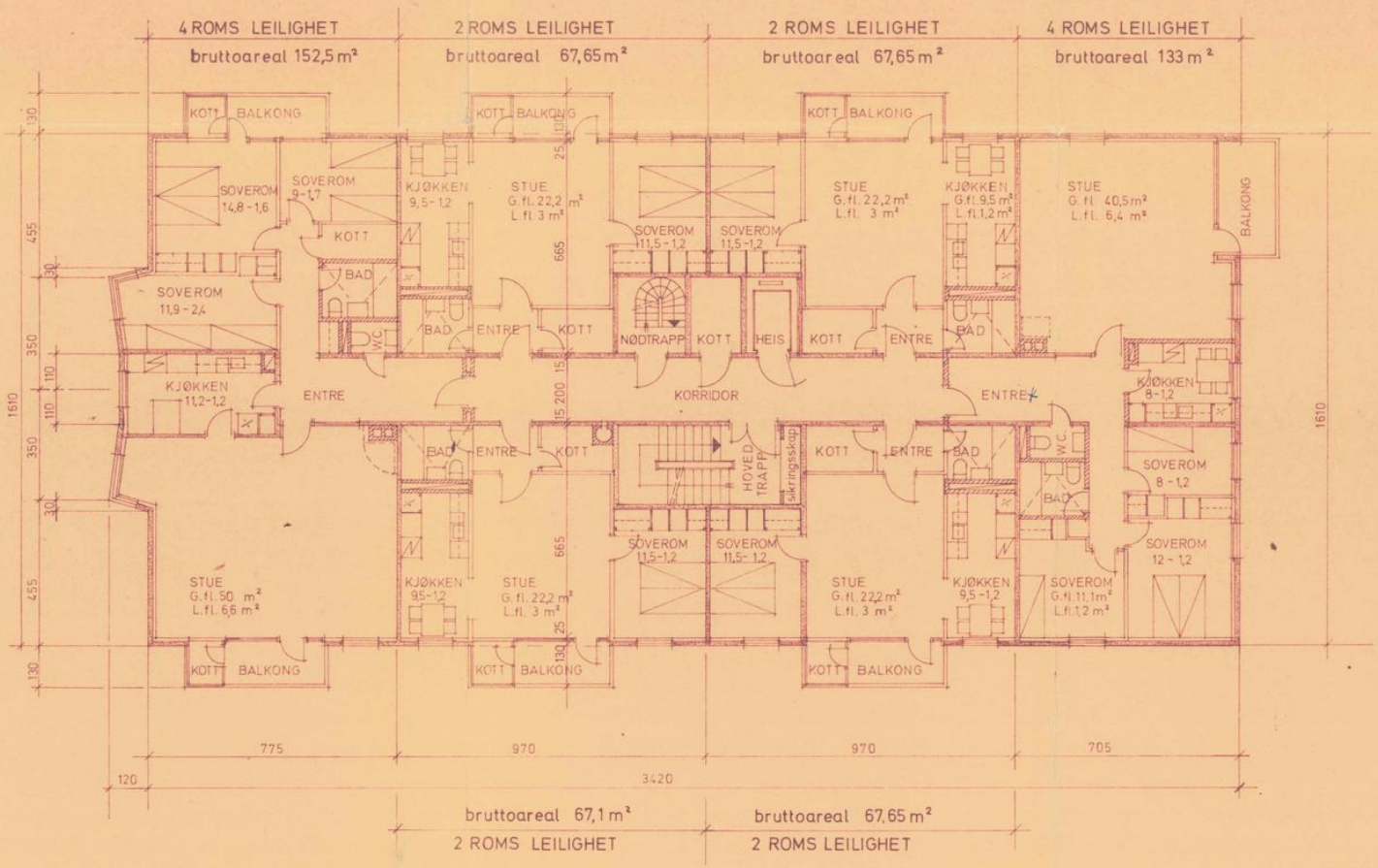
SØNDRE SKØYEN HØYHUS IV
PLAN AV 1-9 ETASJE MÅL 1:100

OSLO: 11-2-66

IV

1238-102

2



ETASJENS BRUTTOAREAL: 555,55 m²

SØNDRE SKØYEN HØYHUS IV
PLAN AV 1-9 ETASJE MÅL 1:100

OSLO: 11-2-66

IV

1238-102

2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Celina Olsen
LÅVEVEIEN 50

Dato: 12.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524792
8926410

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 136

Vi viser til bestilling av 20260112 for LÅVEVEIEN 50.

GNR. 144 BNR. 1363

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.09.1967.

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

6767 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

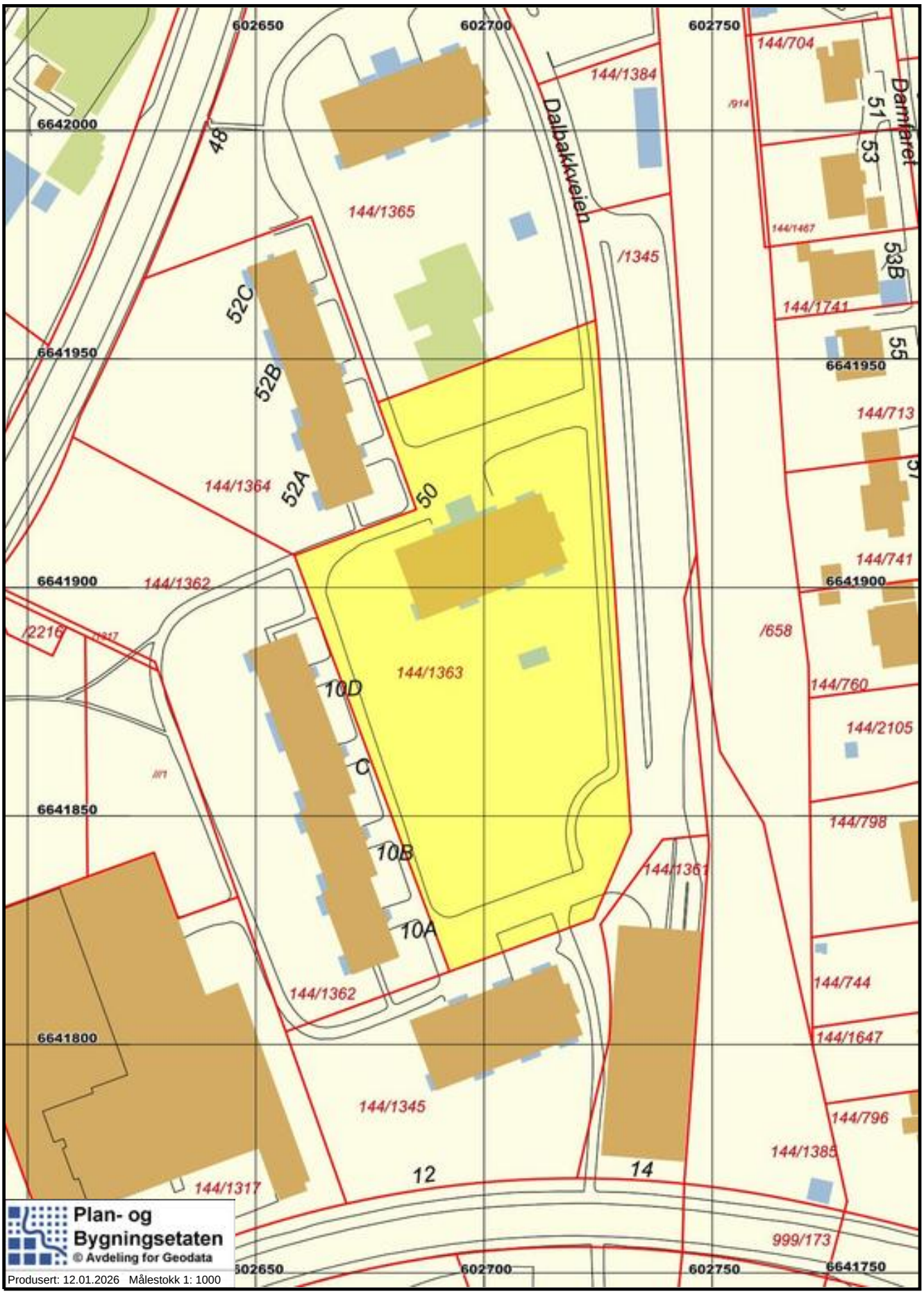
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


602650
602700
602750
6642000
6641950
6641900
6641850
6641800
6641750
144/704
144/1384
144/1365
144/1467
144/1741
144/713
144/741
144/760
144/2105
144/798
144/744
144/1647
144/796
144/1385
144/1364
144/1362
144/1363
144/1361
144/1345
144/1317
/1345
/658
/2216
999/173
Dalbakkveien
Damtaret
48
51
53
53B
55
52C
52B
52A
50
10D
C
10B
10A
12
14
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.01.2026 Målestokk 1: 1000

V220466

Instruks: Gnr.144 bnr.2, Søndre Skøyen.

V220466 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.04.1966
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196602537
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1112

Dokumentet består av 1 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

Oslo

V150766N2

Instruks. Endret regulering av snuplass i vei 1474.

V150766N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.07.1966
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196602471
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1112

Dokumentet består av 1 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

9155

12 JUN 1969

F r e m f e s t e k o n t r a k t
o g s k j ø t e

Undertegnede Søndre Skøyen Boligstiftelse som fester av gnr. 144 bnr. 1363 i Aker (Oslo) frembortfester herved ~~1000~~ av eiendommen (fremfestenr. 52) som gir disposisjonsrett over leilighet nr. 902 til Halvor Skappel på følgende vilkår:

1.

Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneierne og boligstiftelsen datert ~~1/12.1967~~ 18/2.1969 tinglyst hvoretter festetiden er til ~~1/12.2066~~ (99 år) skal også gjelde for denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende ~~14~~ del.
1000

2.

Etter overenskomst har stiftelsen ved hovedfestekontraktens underskrift stillet til grunneiernes disposisjon et lån som tilsvarer festegrunnlaget mot 4 % rentebærende 1. prioritets pantobligasjon i tomten. Lånet er uoppsigelig fra festerens side så lenge festet varer og kan oppsies med 6 måneders varsel etter at festet er opphørt. Grunneierne har med samme frist rett til når som helst å oppsi det helt eller delvis.

Hvis grunneiernes rett til festeavgift skulle falle bort som udekket ved tvangsauksjon, bortfaller samtidig plikten til å tilbakebetale lånet. Bestemmelse om dette er inntatt i obligasjonens tekst. Pantobligasjonen skal ikke kunne skilles fra festeretten og må alltid tilhøre den aktuelle fester.

Festeren er innforstått med at hvis offentlige myndigheter mot formodning ligningsmessig, prisrettslig eller i andre relasjoner skulle vurdere de inngåtte avtaler om feste og lån som salg, er grunneierne berettiget til å kreve lånet redusert og kontraktene forøvrig endret slik at grunneierne fortsatt, som betinget i avtalen, har eiendomsretten i behold og sikkerhet for denne.

Fremfesteren overtar sin forholdsmessige andel av pantobligasjonen som er utstedt fra grunneierne til boligstiftelsen og skal forvaltes av denne på fremfesterens vegne.

3.

Boligstiftelsen med en privatpraktiserende jurist som forretningsfører og daglig leder skal forvalte eiendommen, bebygge den overensstemmende med vedtatt regulerings- og bebyggelsesplan og bestyre den utbyggede eiendom for fremfesterne. I den anledning har stiftelsen som kun er et redskap for utbygging og drift av faste eiendommer uten eget økonomisk formål, fullmakt til å underskrive alle dokumenter i forbindelse med eiendommen, herunder å behefte den med heftelser av enhver art. Fremfesteren blir eier av bebyggelsen med samme part som han er fester av eiendommen.

4.

Fremfesteren gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som han etter norsk rett

måtte ha i forhold til de øvrige fremfestere av eiendommen og medeiere i bebyggelsen på den og skal hefte proratarisk for sameiets forpliktelser.

5.
Fremfesteren skal ha disposisjonsrett over leilighet nr. som består av beboelsesrom, kjøkken, entre, bad og w.c. i 2 etasje samt boder.

9.
Han har også rett til bruk av ytre rom og fellesinnretninger etter bestyrerens bestemmelser. Leiligheten skal bare brukes til beboelse.

Forøvrig gjelder følgende bestemmelser:
a. Til dekning av omkostninger til festeavgift (med fradrag av andel renter fra grunneierne vedrørende tomtelånet), ved administrasjon, drift og forsvarlig vedlikehold av eiendommen betales kr. forskuddsvis og uten løpedager den 1. i hver kalendermåned til det innbetalingssted bestyreren oppgir. Omkostningene løper fra den tid leilighetene er ferdig til innflytning. Nærværende eiendomsandels omkostningsprosent er 1,4.
Beløpet kan reguleres opp eller ned under hensyntagen til de faktiske utgifter etter vedtak av boligstiftelsen. Det skal gis minst en måneds varsel før eventuell forhøyelse trer i kraft.

Utgifter til varmt vann fra felles bereder, vask av inngang, trapper, korridorer og fellesrom fordeles særskilt av bestyreren. Til dekning av disse omkostninger betales et fast tillegg til det månedlige beløp kr. 30,- basert på et antatt driftsbudsjett.

b. Bortleie av leiligheten til andre er tillatt, men leieboeren må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

c. Fremfesteren har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser etter nærværende kontrakt, men den nye fremfester må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

d. Stiftelsen besørger det utvendige vedlikehold av bebyggelsen med heis, inngang, trapper samt korridorer og plikter å holde i orden de felles ledninger og innredninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for spillvann m.v. samt å sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

Fremfesteren erklærer ved underskrift av nærværende avtale at han har besiktiget leiligheten nøye og ikke funnet noe kontraktsstridig ved den.

e. Fremfesteren må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

Han plikter videre selv å holde vedlike ledninger og innredninger som han har satt opp med skriftlig samtykke fra stiftelsen.

Leiligheten skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes fremfesteren, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Stiftelsen har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlange at mangler blir rettet. Hvis ikke dette skjer innen en rimlig frist som fastsettes av stiftelsen, er kontrakten å betrakte som forbrudt.

Det samme gjelder hvis fremfesteren ikke retter seg etter husorden og ordensregler som fastsettes av stiftelsen og bestyrerens anvisning vedrørende disse og eiendommens drift.

f. Fremfesteren må ikke uten stiftelsens samtykke sette opp radio eller T.V. antenner eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende leiligheten. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan stiftelsen treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning slik som vedrørende markiser o.l..

g. Til sikkerhet for sine rettigheter etter nærværende kontrakt, forbeholder stiftelsen seg panterett i fremfesterens ideelle andel av bebyggelsen med bygninger og tilhørende festerett samt i tilfelle bygningenes assuranse/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle.

Fremfesteren kan ikke fremsette motkrav mot stiftelsen med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Ved fraflytning skal leiligheten avleveres i forsvarlig vedlikeholdt, grundig rengjort stand.

Fast inventar, ledninger o.l. som fremfesteren har satt opp må ikke fjernes. Mangler som ikke er utbedret kan av stiftelsen utbedres på fremfesterens bekostning.

6.

Partene vedtar Oslo som verneting i alle tvister som måtte oppstå av leieforholdet.

7.

Kontrakten er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, ett til hver av partene og ett til Advokat- og Sakførerfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S.

8.

For tinglysningen anføres at total kjøpesum ifølge kontrakt er kr. 97.000 Andel av festeavgiften er p.t. kr. 121 pr. år. For overdragelse av festeretten til den ideelle andel av eiendommen er intet betalt.

Oslo, den 2/6.1969

Som bortfester:
Søndre Skøyen Boligstiftelse

Som fremfester:

Det bekreftes at foranstående underskrift
er skjedd i mitt nærvær og at undertegne-
ren er over 21 år.

Oslo, 11/1 1968

~~h. r.~~ advokat

Bygge off.

Kjøpekontrakt av 11/1 1968 stemplet for kr. 515 forevist. Antatt verdi kr. 55 000,—
Merkene kassert 4/12 1968 av Torkildsen & Torkildsen
Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt, den 12/6 1969
for byskriveren
Heim (s)

Avskriftens riktighet bekreftes
PKF

9/50

12 JUNI 1969

F r e m f e s t e k o n t r a k t
o g s k j ø t e

Undertegnede Søndre Skøyen Boligstiftelse som fester av gnr. 144 bnr. 1363 i Aker (Oslo) frembortfester herved 14/1000 av eiendommen (fremfestenr.) som gir disposisjonsrett over leilighet nr. 34 til Ester Egenæs 602 på følgende vilkår:

1.

Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneierne og boligstiftelsen datert tinglyst hvoretter festetiden er 12.1967 (99 år) skal også gjelde for denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende 14/1000 del.

2.

Etter overenskomst har stiftelsen ved hovedfestekontraktens underskrift stillet til grunneiernes disposisjon et lån som tilsvarer festegrunnlaget mot 4 % rentebærende 1. prioritets pantobligasjon i tomten. Lånet er uoppsigelig fra festerens side så lenge festet varer og kan oppsies med 6 måneders varsel etter at festet er opphørt. Grunneierne har med samme frist rett til når som helst å oppsi det helt eller delvis.

Hvis grunneiernes rett til festeavgift skulle falle bort som udekket ved tvangsauksjon, bortfaller samtidig plikten til å tilbakebetale lånet. Bestemmelse om dette er inntatt i obligasjonens tekst. Pantobligasjonen skal ikke kunne skilles fra festeretten og må alltid tilhøre den aktuelle fester.

Festeren er innforstått med at hvis offentlige myndigheter mot formodning ligningsmessig, prisrettslig eller i andre relasjoner skulle vurdere de inngåtte avtaler om feste og lån som salg, er grunneierne berettiget til å kreve lånet redusert og kontraktene forøvrig endret slik at grunneierne fortsatt, som betinget i avtalen, har eiendomsretten i behold og sikkerhet for denne.

Fremfesteren overtar sin forholdsmessige andel av pantobligasjonen som er utstedt fra grunneierne til boligstiftelsen og skal forvaltes av denne på fremfesterens vegne.

3.

Boligstiftelsen med en privatpraktiserende jurist som forretningsfører og daglig leder skal forvalte eiendommen, bebygge den overensstemmende med vedtatt reguleringsog bebyggelsesplan og bestyre den utbyggede eiendom for fremfesterne. I den anledning har stiftelsen som kun er et redskap for utbygging og drift av faste eiendommer uten eget økonomisk formål, fullmakt til å underskrive alle dokumenter i forbindelse med eiendommen, herunder å behefte den med heftelser av enhver art. Fremfesteren blir eier av bebyggelsen med samme part som han er fester av eiendommen.

4.

Fremfesteren gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som han etter norsk rett

måtte ha i forhold til de øvrige fremfestere av eiendommen og medeiere i bebyggelsen på den og skal hefte proratarisk for sameiets forpliktelser.

5.

Fremfesteren skal ha disposisjonsrett over leilighet nr. 602 som består av 2 beboelsesrom, kjøkken, entre, bad og w.c. i 6. etasje samt boder.

Han har også rett til bruk av ytre rom og fellesinnretninger etter bestyrerens bestemmelser. Leiligheten skal bare brukes til beboelse.

Forøvrig gjelder følgende bestemmelser:
a. Til dekning av omkostninger til festeavgift (med fradrag av andel renter fra grunneierne vedrørende tomtelånet), ved administrasjon, drift og forsvarlig vedlikehold av eiendommen betales kr. 110 forskuddsvis og uten løpedager den 1. i hver kalendermåned til det innbetalingssted bestyreren oppgir. Omkostningene løper fra den tid leilighetene er ferdig til innflytning. Nærværende eiendomsandels omkostningsprosent er 1,4 .

Beløpet kan reguleres opp eller ned under hensyntagen til de faktiske utgifter etter vedtak av boligstiftelsen. Det skal gis minst en måneds varsel før eventuell forhøyelse trer i kraft.

Utgifter til varmt vann fra felles bereder, vask av inngang, trapper, korridorer og fellesrom fordeles særskilt av bestyreren. Til dekning av disse omkostninger betales et fast tillegg til det månedlige beløp kr. 30 basert på et antatt driftsbudsjett.

b. Bortleie av leiligheten til andre er tillatt, men leieboeren må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

c. Fremfesteren har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser etter nærværende kontrakt, men den nye fremfester må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

d. Stiftelsen besørger det utvendige vedlikehold av bebyggelsen med heis, inngang, trapper samt korridorer og plikter å holde i orden de felles ledninger og innredninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for spillvann m.v. samt å sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

Fremfesteren erklærer ved underskrift av nærværende avtale at han har besiktiget leiligheten nøye og ikke funnet noe kontraktsstridig ved den.

e. Fremfesteren må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vanndkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

Han plikter videre selv å holde vedlike ledninger og innredninger som han har satt opp med skriftlig samtykke fra stiftelsen.

Leiligheten skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes fremfesteren, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Stiftelsen har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlange at mangler blir rettet. Hvis ikke dette skjer innen en rimlig frist som fastsettes av stiftelsen, er kontrakten å betrakte som forbrudt.

Det samme gjelder hvis fremfesteren ikke retter seg etter husorden og ordensregler som fastsettes av stiftelsen og bestyrerens anvisning vedrørende disse og eiendommens drift.

f. Fremfesteren må ikke uten stiftelsens samtykke sette opp radio eller T.V. antenner eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende leiligheten. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan stiftelsen treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning slik som vedrørende markiser o.l..

g. Til sikkerhet for sine rettigheter etter nærværende kontrakt, forbeholder stiftelsen seg panterett i fremfesterens ideelle andel av bebyggelsen med bygninger og tilhørende festerett samt i tilfelle bygningenes assuranse/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle.

Fremfesteren kan ikke fremsette motkrav mot stiftelsen med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Ved fraflytning skal leiligheten avleveres i forsvarlig vedlikeholdt, grundig rengjort stand.

Fast inventar, ledninger o.l. som fremfesteren har satt opp må ikke fjernes. Mangler som ikke er utbedret kan av stiftelsen utbedres på fremfesterens bekostning.

6.

Partene vedtar Oslo som verneting i alle tvister som måtte oppstå av leieforholdet.

7.

Kontrakten er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, ett til hver av partene og ett til Advokat- og Sakførerfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S.

8.

For tinglysningen anføres at total kjøpesum ifølge kontrakt er kr. 94.000 Andel av festeavgiften er p.t. kr. 121 pr. år. For overdragelse av festeretten til den ideelle andel av eiendommen er intet betalt.

Oslo, den 9/6. 1969

Som bortfester:
Søndre Skøyen Boligstiftelse

Som fremfester:

Det bekreftes at foranstående underskrift er skjedd i mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Odd Kelle.

~~h. r.~~ advokat

Bygge og

Kjøpekontrakt av 3/7 1968 stemplet for kr. 305 forevist. Andelens verdi kr 30.000,-

Merkene kassert 11/7 1968 av Torkildsen & Torkildsen

Oslo byskriverkontor,

Aker distrikt, den 12/6 1969

for byskriveren

Heim (s.)

Avskriftens rikighet bekreftes:
DKF

Tinglysningsgebyr kr. 2.200,-
Registrert den 17/2-69
Byskr

18 FEB. 1969

2777

F e s t e k o n t r a k t .

Undertegnede fru Julie Fjeldstad, sivilingeniør Halvor Skappel og landbrukskandidat Paul Skappel som eiere av eiendommen gnr. 144 bnr. 1563 i Oslo (Aker), bortfester herved eiendommen til Søndre Skøyen Boligstiftelse på følgende vilkår:

1.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 8.660,- . Dette skal, uansett nedenstående bestemmelser, være en minimumsavgift. Festeavgiften løper fra kontraktens underskrift og betales forskuddsvis for ett år ad gangen.

Begge parter skal ha rett til å kreve festeavgiften regulert hvert femte år. Skulle offentlige forskrifter eller bestemmelser være til hinder for at reguleringsspørsmålet tas opp ved utløpet av vedkommende periode, kan dette tas opp for den gjenværende del av neste periode, innen 3 måneder etter at forskriftene er bortfalt.

Festeavgiften skal ved reguleringen fastsettes etter en rentefot og baseres på en eiendomsverdi som i størst mulig utstrekning tilsvarer hva det på reguleringstiden betales ved nytt bortfeste av grunnarealer som er sammenlignbare med hensyn til beliggenhet, størrelse, grunnforhold og utnyttelse.

For å gi grunneieren en garanti mot fluktasjoner i kronens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. Statistisk Sentalbyrås konsumprisindeks eller annen indeks som måtte avløse denne, så fremt leveomkostningene etter denne er steget med minst 10 poeng siden forrige fastsettelse. Hvis således indeksen er steget fra 110 til 120, blir festeavgiften å forhøye etter følgende beregninger:

$$110 : 10 = 100 : X = \frac{1000}{110} = 9{,}09\ \%.$$

Festeavgiften skal dog ikke kunne reguleres som følge av stigning i konsumprisindeksen i den første femårsperiode, med mindre stigningen utgjør minst 20 poeng.

Den endrede festeavgift som følge av eventuell stigning i konsumprisindeksen trer i kraft fra neste avgiftsforfall og gjelder uansett om indeksen senere i løpet av året skulle synke for dette år. Avgjørende for avlesning av indeksen er forfallsdagen.

Blir partene ikke enige om festeavgiftens regulering, blir denne å fastsette med bindende virkning ved voldgift, hvor hver av partene oppnevner en voldgiftsmann og disse eventuelt en oppmann, hvis de ikke skulle bli enige. Kan de heller ikke enes om valg av oppmann, blir denne å oppnevne av byrettsjustitiarius i Oslo blant byens privatpraktiserende jurister med erfaring i byggesaker.

Bestemmelsene i dette punkt skal stå tilbake for vilkår stillet av Den norske Stats Husbank, hvis og i den utstrekning finansieringen skjer av den.

2.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneierne seg panterett med 1. prioritet i festeretten og de bygninger som oppføres på tomten samt i tilfelle brann i husenes assuransesum. Grunneierne skal dog til enhver tid bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift). De er forpliktet til å vike prioritet med sine fulle rettigheter for byggelån og pantelån inntil 80 % av takst etter Forsikringsrådets regler, samt samtykke i pantsettelse også av tomten inntil samme grense.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, eller festeren på annen måte misligholder kontrakten, er festet å anse som brutt. Grunneierne er i så fall berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon. I tilfelle vedtar grunneierne å varsle alle panthavere etter grunnboken.

3.

Festetiden skal være 99 år fra kontraktens underskrift.

Grunneierne skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om de på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og grunneierne berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskriftene som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlaget som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i pkt. 1 foran.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til grunneiernes rådighet i ryddiggjort stand, men grunneierne skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter pkt. 1. Grunneierne kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

Bestemmelsene i dette punkt skal stå tilbake for Den norske Stats Husbanks alminnelige vilkår forsåvidt angår grunn som bebygges med hus belånt i husbanken. Hvis dette skulle bli aktuelt, skal grunneierne dog ikke være forpliktet til å samtykke i pantsettelse av tomten og å vike prioritet som bestemt under pkt. 2, 1. avsnitt foran.

4.

Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller i fremtiden måtte bli pålagt eiendommen, også eventuelt verdaukskatt. I de tilfeller og i den utstrekning festeren har betalt verdaukskatt på det festede areal, blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften slik skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

- 3 -

Festeren plikter å holde bebyggelsen forsvarlig forsikret i godkjent norsk forsikringsselskap.

5.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i h.t. denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten.

I tilfelle av tvangssalg av bebyggelsen, er kjøperen berettiget til å overta også festeretten.

6.

Festeren som overtar festet ved kontraktens underskrift, har foretatt befaring og overtar dette i den stand det befinner seg.

7.

Bebyggelse må skje overensstemmende med gjeldende reguleringsbestemmelser og de for eiendommen fastsatte bygningsvedtekter. Det må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere nabo eller grunneier ved røk, larm, lukt eller på annen måte, heller ikke kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole, fotballbane, barne-, alderdoms- eller sykehjem av noen art, heller ikke handel, håndverks- eller transportbedrift e.l..

8.

Festeren er forpliktet til å la vann, kloakk og elektriske ledninger på eiendommen tilkobles de hovedledninger som finnes på det regulerte felt og betale de dermed forbundne omkostninger.

Hvis det etter grunneiernes skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, skal festeren finne seg i det og gi adgang til vedlikehold og tilknytning, alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.

9.

All gjerdeplikt er grunneierne uvedkommende, liksom festeren har full gjerdeplikt mot grunneiernes gjenværende eiendommer. Alle veiers opparbeidelse, utvidelse og vedlikehold samt ordning av opparbeidelse og vedlikehold av friareal, turveier o.l. påhviler festeren. Hvis det må avstås grunn til veier e.l. skal dette ikke ha innvirkning på festeavgiftens størrelse, men eventuell erstatning tilfaller festeren.

10.

Nærværende kontrakt er av entreprenørfirmaet Ingeniør Jon Bech opprettet på vegne av ett eller flere byggeselskaper og det festede areal kan skylddeles i flere matrikkelnumre. Alle sikkerhetsstillelser gjelder også byggeselskapenes forpliktelser overfor grunneierne.

- 4 -

11.
Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt og eventuelle senere fornyelser, så som oppmålings- og skylddelingsgebyrer, stempel- og tinglysningsgebyrer, pristakstomkostninger samt provisjon til Advokat- og Sakførerfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S. Utgiftene innbetales ved kontraktens underskrift.

12.
Eventuelle tvistigheter i forbindelse med denne kontrakt blir å avgjøre ved voldgift overensstemmende med bestemmelsen under pkt. 1 siste avsnitt foran.

13.
Nærværende festekontrakt er opprettet i 3 eksemplarer, ett til grunneierne, ett til festeren og ett til megleren.

O s l o , den 1/12. 1967 - 12/2. 1969.

For grunneierne:

Julie Fjeldstad.
Halvor Skappel
Paul Skappel
.....

For festeren:

.....

Det bekreftes at Julie Fjeldstad, Halvor Skappel, Paul Skappel og Erling M. Torkildsen har underskrevet denne kontrakt i mitt nærvær og at de er over 21 år

D. u. s.

.....
høyesterettsadvokat.

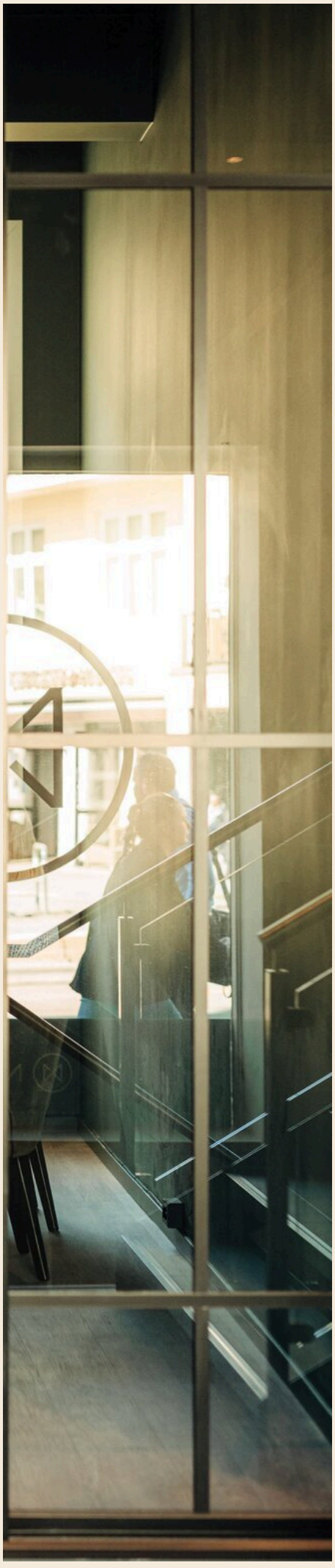
Avskriftens riktighet bekreftes;
a. D.

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Våre eiendomsmeglere er på hjemmebane i Oslos østlige bydeler. Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita er nabolag vi kjenner godt, og det gjør at vi kan gi deg råd og en salgsprosess som passer akkurat der du bor. Vi vet hva kjøperne her er ute etter, og hvordan vi får boligen din til å skille seg ut. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0129/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Låveveien 50 0682 OSLO
Matrikkel: Gnr 144, bnr 1363, snr 52 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Celina Olsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
c.olsen@nordvikbolig.no
468 56 443