

Låveveien 50



Velkommen til

Låveveien 50



Salgsoppgaven produsert 29. januar 2026

Østensjø

Lys og moderne 2-roms selveier! Bad fra 2021, solrik balkong, heis og god planløsning! Kort vei til Marka og T-bane

Prisantydning	4 000 000,-
Fellesgjeld	254 331,-
Omkostninger	107 730,-
Totalpris	4 362 061,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 161,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1967
Ansvarlig megler	Celina Olsen
Telefon	468 56 443
E-post	c.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/Celina Olsen har gleden av å presentere Låveveien 50 - En lys og moderne 2-roms med god planløsning og herlig balkong. 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, t-bane og dagligvare!

Høydepunkter:

- Moderne leilighet med mye naturlig lysinnslipp
- God planløsning, kan gjøres om til 3-roms
- Balkong på 4m^2 med ettermiddagssol
- Lekkert bad fra 2021
- Tv, internett og varmtvann inkl. i felleskost.
- Lave bokostnader
- Ingen innsyn
- Heis
- Godt utleieobjekt
- Veldrevet sameie

Området:

- 2 min gange til T-bane
- Gangavstand til dagligvare og senter
- Flotte turmuligheter
- Kort vei til Oslo sentrum

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	56 kvm
TBA:	4 kvm

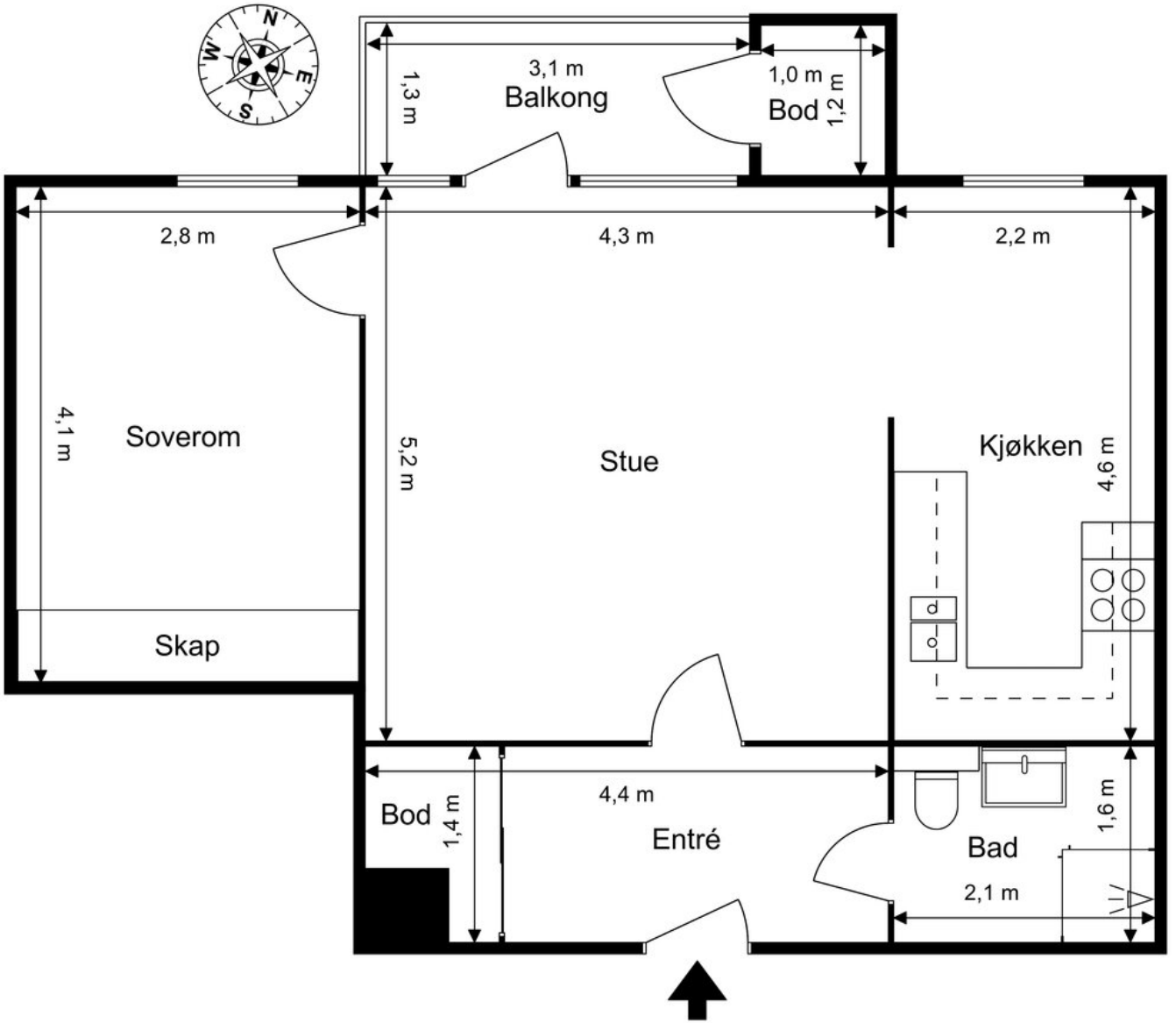
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 4 kvm.

Leiligheten ligger fint til i 4.etasje og inneholder:

Entré, kjøkken, stue, soverom, bad og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en utebod på balkongen, samt ett lagringsskap i 1.etasje.
Sameiet har også et selskapslokale i 10.etasje. Lokalet er utstyrt med kjøkken med servise og eget toalett. Leieavgift er kr. 300,-.


N
W
E
S
3,1 m
Balkong
1,3 m
1,0 m
Bod
1,2 m
2,8 m
4,3 m
2,2 m
4,1 m
Soverom
5,2 m
Stue
Kjøkken
4,6 m
Skap
Bod
1,4 m
4,4 m
Entré
Bad
1,6 m
2,1 m
















BREAD








My mom said
FOLLOW YOUR
DREAMS
so I went
back to bed!



















Informasjon

Låveveien 50

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0233/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Låveveien 50, 0682 OSLO
Gnr 144, bnr 1363, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kristin Myrberg-Hoff

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)
254 331,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 254 331,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
106 350,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 730,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 362 061,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 375 061,- (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
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 55 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Det er ettermiddagssol på balkongen.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 4.etasje og inneholder:

Entré, kjøkken, stue, soverom, bad og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en utebod på balkongen, samt ett lagringsskap i 1.etasje.
Sameiet har også et selskapslokale i 10.etasje. Lokalet er utstyrt med kjøkken med servise og eget toalett. Leieavgift er kr. 300,-.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, grunnet at åpningene i rekkverket er for store.
- Vinduer og dører, grunnet at det registreres værslitte listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
- Kjøkken, overflater og innredninger, grunnet at det registreres fuktsvelling i skapet under oppvaskkummen og enkelte bruksmerker.
- Bad, overflater, grunnet at det registreres sprukket veggflis under sisternen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder, grunnet felles anlegg.
- Bad, fuktmåling, grunnet at hulltaking ikke er mulig ettersom at det er betong rundt alle veggene på badet.

For øvrig informasjon se tilstandsrapporten som ligger vedlagt.

Parkering

Det er mulig å leie parkeringsplass på området - ta kontakt med forr.fører for plass.

Modernisering og påkostninger

2021:
- Nytt bad i regi av sameiet.
- Totalrehabilitering av rør og utbedring av bunnledning i regi av sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, av faglært. Sans Bygg as.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, av faglært. Sans Bygg as.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, av faglært. SANS Bygg as. Etter hva vi har fått forståelse av skal styret ha denne dokumentasjonen.

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, av faglært. Henvendelse til Styret.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Henvendelse til Styret.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Sans Bygg as.

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?
- Ja, styret har oversikt.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Takst på leiligheten 406 i 2026.

For øvrig informasjon se selgers egenerklæring som ligger vedlagt.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er utvendig pusset.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

- Gulvvarme på bad.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 161,- pr. mnd.

Inkluderer: Grunnpakke tv og internett, varmtvann, festeavgift, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og felles vedlikehold.

Andre utgifter

Utover felleskostnader påløper det kostnader i forbindelse med innboforsikring og eget strømforbruk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 063 021,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 252 083,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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 254 331,-pr. 13.01.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987202435
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 10 936 250,25
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Ja

Det er ikke sikringsordning i sameiet.

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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde i 2024 et positivt årsresultat på kr. 1.421.048,-.

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 AS
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 98 502 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.

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. 2 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 nybygg - høyhus, datert 23.10.1970.

Det foreligger også en rekke ferdigattester for arbeid som er gjort i senere tid. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

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

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, eksisterende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:

301/144/1363/26:
19.08.1969 - Dokumentnr: 13150 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFTSBESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

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

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

19.08.1969 - Dokumentnr: 13150 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFTSBESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

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

20.05.1968 - Dokumentnr: 990212 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 144 BNR 1383
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1363
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1969 - Dokumentnr: 9150 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
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 dagens bruk er ikke stemmer overens med opprinnelige byggetegninger. Opprinnelig er det en bod i gangen, deler av denne er fjernet og omgjort til entré, og boden er dermed mindre. Det er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 1% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 8 500,- for oppgjør, kr. 12 500 for grunnpakke, kr. 12 900,- for tilrettelegging og kr. 3 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 24 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 23 445,-.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

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 30. januar 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.: 924 307 803

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).

Vedlegg

Låveveien 50

Låveveien 50
0682 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1967

BRA: 56 m^2
BRA-i: 55 m^2

Rapportdato: 13.1.2026 (Gyldig til 13.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	4	0	2

Supertakst
GNR: 144 BNR: 1363 SNR: 26

Kristoffer Messel
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Låveveien 50
0682 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38984

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Deler av anlegget er av eldre dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og alder, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Åpninger i rekkverk er for store.
Vinduer og dører	Værslitte listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Kjøkken	Kjøkkenet har passert mer enn halve sin forventede brukstid og fuktsveling i skap.
Våtrom: Bad	Sprukket veggflis.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann i bygget. Bereder har ukjent plassering og er ikke kontrollert eller vurdert.
Våtrom: Bad	Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Kott i gangen er gjort mindre.

Det er utført bruksendring fra tilleggsdel (kott) til hoveddel (entré). Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det registreres åpninger i rekkverket som overstiger dagen krav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

For åpninger som overstiger 10cm gir økt risiko klatring og fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.1.2026	**13.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kari Barbra Skappel**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Nøkkelbefaring.**
Navn:	**Kjersti Skappel Price**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Nøkkelbefaring.**
Navn:	**Kristin Myrberg-Hoff**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Nøkkelbefaring.**
Navn:	**Lise Barbra Skappel Fjeldstad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Nøkkelbefaring.**
Navn:	**Pål Skappel Price**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Nøkkelbefaring.**
Navn:	**Tone Skappel Hauge**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Nøkkelbefaring.**
Navn:	**Søndre Skøyen Boligstiftelse**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Nøkkelbefaring.**
Navn:	**Øivin Skappel Fjeldstad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Nøkkelbefaring.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**

FIDENS



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Låveveien 50, 0682 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**144**	Bruksnr:	**1363**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**26**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1967**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong / murkonstruksjon og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**56**	**55** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.	**1** Romfordeling: Bod på balkongen.	**0**	**4**
Totalt m²	**56**	**55**	**1**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot byggetegninger hentet fra planinnsyn. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er etablert en nordvendt balkong på ca 4 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det er ukjent om det er gjort oppgradering på balkongen etter byggeår.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Åpninger i rekkverk er for store.

Det er lagt heldekkende teppe på balkongen og det var ikke mulig å kontrollere gulvet. Når en gang dette fjernes, anbefales det kontroll av gulvet. Tiltak vurderes etter kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at åpninger i rekkverk ikke overstiger 10 cm. For å bedre personsikkerheten anbefales det å gjøre tiltak på åpninger som overstiger 10 cm.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	

Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass.
Entrédør i tre.
Innvendig dører med 3-speils malt overflate og glatt malt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass er datert 2002.
Ukjent alder på entrédør og innvendig dører.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det registreres værslitte listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes for legt mulig levetid på listverk.

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen store skjevheter med behov for tiltak ble registrert.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.
Det registreres fuktsvelling i skapet under oppvaskkummen og enkelte bruksmerker.

Kjøkken beskrivelse:
Eldre kjøkken med profilerte fronter og fronter med glass. Malt benkeplate med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbar blandebatteri. kjøkkenet har frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp.
Kullfiltervifte over stekesonen, kombinert med felles mekanisk avtrekk i rommet. Automatisk vannstopper er montert under oppvaskkummen.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med felles mekanisk avtrekk.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Kott i gangen er gjort mindre.

Det er utført bruksendring fra tilleggsdel (kott) til hoveddel (entré). Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,38 m.
Bad: 2,30 m.
Soverom: 2,49 m.
Stue: 2,49 m.
Kjøkken: 2,50 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Det registreres åpninger i rekkverket som overstiger dagen krav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

For åpninger som overstiger 10cm gir økt risiko klatring og fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i forbindelse med renovering av bad i hele blokken. Arbeid gjort i 2021-2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak er registrert.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger er skiftet i forbindelse med renovering av bad i hele blokken. Arbeid gjort i 2021-2022.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Sikringer og strømmåler er plassert i felles tavlerom.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er gjort arbeid på elektrisk anlegg etter byggeår. Det er gjort arbeid på badet i perioden 2021/22. Ukjent omfang på hele anlegget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Deler av anlegget er av eldre dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og alder, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget. Bereder har ukjent plassering og er ikke kontrollert eller vurdert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og avtrekk fra våtrom/kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Merknad: Det er ikke kjent når det eventuelt ble utført service på anlegget og kanaler eventuelt sist ble rengjort.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Ingen synlig avvik ble registrert.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.11 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iht dokumentasjon hentet fra Planinnsyn ble det i perioden 2021/22 gjort renovering av bad i hele blokken.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det registreres sprukket veggflis under sisternen.

Anbefalte tiltak overflater

Sprukket veggflis utgjør kun estetisk. Jevnlig kontroll anbefales. Om forholdet utvikler seg bør det påregnes utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak er registrert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri, veggmontert toalett, servantskap med hvit servant og blandebatteri, fordelerskap med stoppekran. Rommet har mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Innredning fremstår med normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Felles mekanisk avtrekk for badet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Følgende dokument er hentet fra Planinnsyn: "Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad. Mottatt 23.03.2022" Arbeid utført av Sans Bygg AS.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

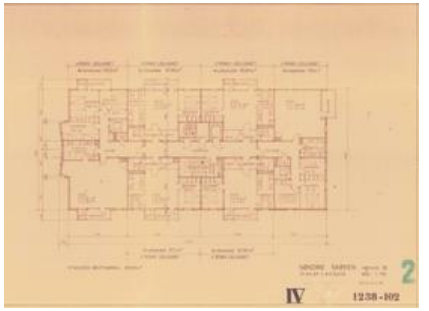
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Myrberg-hoff, Kristin	9578-5997-4-368006	2026-01-18 21:12:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
18. jan. 2026

Oppdragsnummer
18-0233/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Låveveien 50, 0682 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Kristin Myrberg-Hoff

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. desember 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2111270
Forsikret i: JBF

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: Sans Bygg as

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg as

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SANS Bygg as Etter hva vi har fått forståelse av skal styret ha denne dokumentasjonen

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henvendelse til Styret

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henvendelse til Styret

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SANS Bygg as

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

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

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

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

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

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)
Ja

Beskriv: Styret har oversikt

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

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

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

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

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

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takast på leilligheten 406 i 2026

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 24.11.14

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?
Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0233/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Myrberg-hoff, Kristin	**2026-01-18**

Identifikasjon

bankID Myrberg-hoff, Kristin

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Låveveien 50

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.)	530 elever, 27 klasser	7 min, 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.)	565 elever, 31 klasser	16 min, 1.2 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	1071 elever, 46 klasser	17 min, 1.4 km
Trasop skole (1-7 kl.)	559 elever, 28 klasser	21 min, 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	763 elever, 40 klasser	13 min, 1.1 km
Hellerud videregående skole	600 elever	21 min, 1.7 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	6 min, 3.5 km

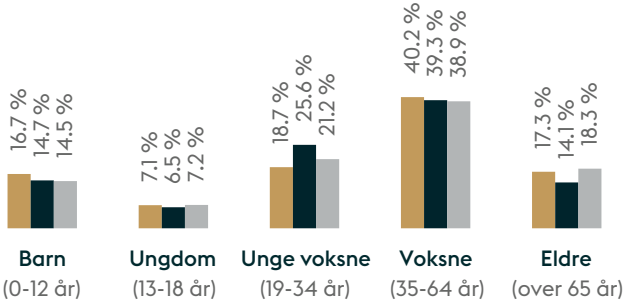
Offentlig transport

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...	64 barn	4 min, 0.4 km
Lykketrollet barnehage (1-5 år...	21 barn	8 min, 0.7 km
Godlia barnehage (1-5 år)	36 barn	12 min, 1.1 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

«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— 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 2025

Opplysninger fra

Sameiet

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
12. mai 2025 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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tiltak blomsterbed
8. Avtale TV/bredbånd-leverandør
9. Videreformidling av info fra SSB til eiere i sameiet Låveveien 50
10. 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

Gry Sundet, OBOS Eiendomsforvaltning 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Gry Sundet foreslått. Protokollvitner blir valgt under møtet.

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 2024 - 6046 - Boligsameiet Låveveien 50.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 7

Tiltak blomsterbed

Forslag fremmet av:
Ann Kristin Thorstensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble i 2024 lagt ut et flott initiativ på Vibbo om å danne en frivillig hagegruppe, dessverre tilsynelatende uten respons.

Det har vært gjort mye godt arbeid, både av enkelte, og i felles dugnader, for å stelle planter, vanne og holde ugress vekk fra bedet foran blokka. Det er mange fine vintergrønne planter og blomster i bedet som gjør området ved inngangen triveligere, men all den tid det er mye åpen plass mellom plantene, krever det jevnlig innsats for vedlikehold. Ved å gjøre tiltak med mer dekkende og lettstelt beplantning kan man redusere behov for luking og vanning og sikre et bed som er mer håndterbart i forhold til de ressurser sameiet har. Vil derfor foreslå at man vurderer tiltak for å ivareta det fine blomsterbedet vårt.

Forslag til vedtak
Alternativer (med ulike kostnadsnivåer) kan være:

1. Leie inn fagperson for beplantning og regelmessig stell.

2. Leie inn fagperson for rådgivning om hva sameiet selv kan gjøre for å forenkle stellet, sameiet sørger selv for innkjøp og planting på dugnad.

3. Sameiet sørger selv for innkjøp av planter som kan være egnet ifht. jord og solforhold med sikte på å forenkle stellet. Innkjøp, planting og stell gjøres på dugnad.

Sak 8

Avtale TV/bredbånd-leverandør

Forslag fremmet av:
Ann Kristin Thorstensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har dårlig erfaring med RiksTV som TV-leverandør, har inntrykk av at det gjelder flere, og mener å huske det har vært nevnt at andre blokker under SSB har valgt å være utenfor fellesavtalen. Er det mulig for sameiet, eller enkelte eiere, å gå ut av avtalen og for eksempel tilbake til tidligere leverandør Altibox? Hvordan vil det påvirke månedlige kostnader for den enkelte leilighet?

Forslag til vedtak
Styret undersøker handlingsrom for bytte av TV-leverandør og eventuelle kostnader det vil medføre.

Sak 9

Videreformidling av info fra SSB til eiere i sameiet Låveveien 50

Forslag fremmet av:
Ann Kristin Thorstensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Søndre Skøyen Bolistiftelse (SSB) drifter en del felles tjenester på vegne av de ulike sameiene i området (tv/bredbånd-avtale, parkering, vaktmestertjenester etc.), og det gjøres vedtak i deres styremøter som kan være av interesse for vårt sameie. SSB har egen kanal på Vibbo der årsmøteferater har vært tilgjengeliggjort, men de har ikke lagt ut noe siden 2023.

Forslag til vedtak
Kan styret sørge for at informasjon og referater fra SSB tilgjengeliggjøres, helst via deres kanal på Vibbo, alternativt sendes eiere på epost?

Sak 10

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
- Sondre Frølich
- Thomas Wågsæther

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

- Andreas Bonde Hansen
- Torstein Fardahl

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2025 i sameiet Låveveien 50.pdf

Styrets årsrapport

Årsberetning, 2024-2025

Det har vært nok et aktivt år i Boligsameiet Låveveien 50. I perioden har det vært avholdt ordinære styremøter, mens en del løpende saker har vært avgjort per epost og tlf. I tillegg har det vært flere arbeidsmøter knyttet til ulike ansvarsområder som brannvern, dugnader og øvrig vedlikehold.

Hovedoppgaven for styret i perioden har vært berederrommet. Der har vi byttet alle varmtvannstanker/beredere og alt av teknisk utstyr høst 2024, Kjellergulvet etter utvaskingen av masser av den tidligere bunnledningen som knakk. Her har vi gjennomført "understøtte" i enkelte områder av kjellergulv, og spesielt gamle kjøleboden, Selskapslokalet har også fått et betydelig løft for å friste beboere til å ta dette rommet i bruk for alle typer arrangementer(nytt kjøkken, nye vinduer, ny tv, nytt gulv, nymalte overflater , ny møbler og nye lamper), inklusive enkelte mindre reparasjoner. Styret anser resultatene som vellykket. I den forbindelse ønsker vi å takke beboerne for godt samarbeid rundt gjennomføringen.

Av årlige oppgaver i sameiet er det foretatt kontroll av brannvarslere og slukkerutstyr i leilighetene, rens av varmtvannsberedere og kontroll av legionella, samt gjennomført vår og høstdugnader. Det er ellers utført løpende vedlikeholdsoppgaver inne og ute. Engasjerte beboere har bidratt til et godt bomiljø også i denne perioden, inklusive innsats for blomsterbedet vårt, førjulstreff i foajeen og hygge i forbindelse med dugnadene. Styret benytter anledningen til å rette en stor takk til beboerne for alle bidrag til fellesskapet

BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50
ORG.NR. 971 283 955, KUNDENR. 6046

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 962 592	7 436 184	4 109 000	3 928 000
Andre inntekter	3	617 335	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 579 927**	**7 436 184**	**4 109 000**	**3 928 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-36 183	-32 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-249 309	-230 000	-250 000
Avskrivninger	14	-257 500	-257 500	-257 000	-257 000
Revisjonshonorar	6	-8 831	-25 062	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-95 635	-91 256	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-13 503	-16 805	-31 000	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-1 585 927	-6 509 869	-1 856 000	-610 000
Forsikringer		-269 237	-245 197	-270 000	-324 000
Festeavgift		-100 130	-99 769	-102 000	-102 000
Kommunale avgifter	9	-406 507	-341 439	-435 000	-461 740
Energi/fyring		-123 980	-14 804	-340 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 905	-200 928	-215 000	-224 000
Andre driftskostnader	10	-145 079	-145 927	-178 000	-183 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 538 484**	**-8 234 046**	**-4 057 000**	**-2 694 740**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**1 041 443**	**-797 862**	**52 000**	**1 233 260**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 294 181	1 717 471	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 335 624**	**919 609**	**52 000**	**1 233 260**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 425	41 693	21 000	21 000
Finanskostnader	12	-939 001	-918 992	-1 220 000	-1 000 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-914 576**	**-877 299**	**-1 199 000**	**-979 000**
ÅRSRESULTAT		**1 421 048**	**42 310**	**-1 147 000**	**254 260**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	42 310		
Til annen egenkapital		1 421 048	0		

BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50
ORG.NR. 971 283 955, KUNDENR. 6046

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13,14	386 251	643 750
SUM ANLEGGSMIDLER		**386 251**	**643 750**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 940	36 554
Forskuddsbetalte kostnader		68 751	63 398
Andre kortsiktige fordringer	15	194 910	395 032
Driftskonto OBOS-banken		3 450 649	3 209 876
SUM OMLØPSMIDLER		**3 724 250**	**3 704 861**
SUM EIENDELER		**4 110 500**	**4 348 612**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-8 324 810	-9 745 858
SUM EGENKAPITAL		**-8 324 810**	**-9 745 858**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 288 758	13 733 973
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 288 758**	**13 733 973**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 848	199 769
Leverandørgjeld		51 903	155 766
Påløpte renter		4 801	4 961
SUM KORTSIKTIG GJELD		**146 552**	**360 496**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 110 500**	**4 348 612**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2025
Styret i Boligsameiet Låveveien 50

Frantz Ludvik Rude Dahlen /s/ Fredrik Karlsen /s/ Anna Ovidia Brekke /s/

Preben Næss Johannessen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 613 120
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	269 714
TV/Internett	200 928
Mobilmast	46 544
Energi	12 000
Adm lån avdrag	111 672
Adm lån renter	708 615
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 962 593**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gjensidige forsikringsoppgjør	615 000
Nøkler	2 035
Utleie	300
SUM ANDRE INNTEKTER	**617 335**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 831.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 940
Andre konsulenthonorarer	-563
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 503**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-148 940
Drift/vedlikehold VVS	-8 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 763
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 283
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 010 663
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 782
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 063
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-31 080
Annet vedlikehold	-268 299
Kostnader dugnader	-480
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 585 927**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-270 503
Feieavgift	-5 440
Renovasjonsavgift	-130 564
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-406 507**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 883
Datautstyr	-413
Vakthold	-8 356
Renhold ved firmaer	-104 662
Andre fremmede tjenester	-13 228
Trykksaker	-880
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 948
Øreavrunding	36
Velferdskostnader	-1 615
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-145 079**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 782
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 809
Andre renteinntekter	-166
SUM FINANSINNTEKTER	**24 425**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-938 967
Renter på leverandørgjeld	-34
SUM FINANSKOSTNADER	**-939 001**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	386 251
SUM BYGNINGER	**386 251**

Tomten ble kjøpt i 1969.
Gnr.144/bnr.1363 M. flere
Det aktiverte vedlikeholdet er påkostning/vedlikegold som nedskrives med kr 257 500,- i årlig beløp. Deler av dette anses å gjelde fasaderehabilitering/ etter isolering.
Avskrivningene vil være ferdig pr 30.06.2025.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygninger		
Tilgang 2000	7 399 903	
Avskrevet tidligere	-6 756 153	
Avskrevet i år	-257 500	
		386 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**386 250**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-257 500**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne adm lån	194 910
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**194 910**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-14 615 954
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	4 996 963
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	1 294 181
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-8 324 810**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,15%. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-19 291 136	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	560 199	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	151 034	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	4 996 963	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 294 181	
		-12 288 758
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 288 758**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TTFV7-PQ3FM-KENJL-54NL2-V5AEB-67NFK

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-22 13:02:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TTFV7-PQ3FM-KENJL-54NL2-V5AEB-67NFK

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet våren 2025 i sameiet Låveveien 50

Innstilling

Valgkomiteen anbefaler følgende sammensetning av sameiets styre i kommende periode:

Navn (leilighetsnummer)	**Rolle**
Preben Johannessen (401)	Styreleder
Fredrik Karlsen (601)	Styremedlem (ordinær)
Sondre Frølich (304)	Styremedlem (ordinær)
Thomas Wågsæther (104)	Styremedlem (ordinær)
Andreas Bonde Hansen (404)	Styremedlem (vara)
Torstein Fardahl (701)	Styremedlem (vara)

Styrets medlemmer velges for ett år av gangen i tråd med sameiets vedtekter punkt 14.

Valgkomiteens vurderinger og anbefalinger

Innstillingen er basert på følgende vurderings - og oppfølgingspunkter:

- Valgkomiteen vurderer at det sittende styret har fungert godt. Saker som er viktige for sameiet fanges opp og følges opp på en god måte. Det er behov for å erstatte styreleder og ett ordinært styremedlem.

- Valgkomiteens anbefaling til årsmøtet om at arbeid med rekruttering til styret skulle styrkes, er fulgt opp. Målet var å sikre kontinuitet i styrets arbeid fremover og en fortsatt styresammensetning som samlet har kompetanse og kapasitet til å dekke opp for styrets oppgaver på vegne av beboerne.

- Årsmøtets presisering om at sameiet etter flere år med større rehabiliteringsprosjekter nå er i overgang til en situasjon hvor ordinær drift og kostnadskontroll er hovedfokus for beboerne.

Valgkomiteen vil fremheve for årsmøtet at vi er heldige som har mange engasjerte beboere, som (fortsatt) stiller seg til rådighet for styremedlemskap, og som alle samsvarer med vurderings - og oppfølgingspunktene.

I denne situasjonen er det valgkomiteens anbefaling at sameiet vurderer mulighetene for å endre gjeldende vedtekters punkt 14 fra **ett til to år**.

Prosess og oppsummering

Valgkomiteen har bestått av Therese Bakke (leder - 204).

Valgkomiteen har hatt møter og dialog med sittende styremedlemmer, og nye kandidater for å sikre et godt vurderingsgrunnlag bak innstillingen. Alle nye kandidater har hatt egne samtaler med sittende styremedlemmer og/eller styreleder, for å få en innføring i nåværende saksportefølje, og forventninger til arbeidsoppgaver i kommende periode før samtale med valgkomiteen.

Dialogen har vært basert på disse spørsmålene:

- Hvilke oppgaver har vært mest sentrale for styret i den perioden vi legger bak oss?
- Hva er de sentrale oppgavene for styret i inneværende periode slik du ser det?
- Ønsker du å fortsette som styremedlem?
- Hvordan fungerer dagens styre? Er det noen endringer som bør vurderes?
- Til nye kandidater: Har du noen innvendinger til styrets fokus og prioriteringer?

Styret har fungert godt i siste periode. Det er god arbeidsfordeling og oppfølging mellom medlemmene. Det er i tillegg rom for diskusjoner rundt ulike løsninger, for å sikre best mulig utfall for sameiet. Det har vært lite behov for styremøter, som både bekrefter en fungerende arbeidsdeling og samtidig at årsmøtets presisering om en overgang fra stor prosjektbelastning til ordinær drift er fulgt opp (tredje punkt andre avsnitt). Det viktigste fokuset for styret i kommende periode er å sluttføre prosjektene som er vedtatt, sikre god kostnadskontroll og et godt bomiljø. Det er ikke forventet noe behov eller ønske om flere/nye større prosjekter.

Det er behov for endringer i styret som følger:
Styreleder Ludvig Dahlen har flyttet fra sameiet og trer dermed ut av styret.

Preben Johannessen er ønsket inn i styreledervervet av dagens styreleder, samtlige styremedlemmer og valgkomiteen.

En alternativ løsning med ekstern styreleder, som hverken har eierskap til bygningen, eller bomiljøet i egenskap av å være beboer selv, vurderes som ikke ønskelig. Erfaringer med ekstern styreleder viser at arbeidsbelastningen for styrets medlemmer er den samme, samtidig som kostnaden for sameiet er den samme eller større. I tillegg reduseres styrets evne til å ta raske beslutninger i tråd med vedtektene.

Det har på denne bakgrunn vært et viktig punkt for valgkomiteen å sikre en styresammensetning som kan legge til rette for at Preben ser seg i stand til å påta seg styreledervervet. Med bakgrunn i forventet arbeidsbelastning for styret i kommende periode og

sammensetning av styret i den foreliggende innstillingen, er valgkomiteen glad for å kunne innstille Preben som styreleder.

Av dagens styremedlemmer har Anna Brekke (606) besluttet at hun ikke lenger stiller som kandidat for styret. Andreas Bonde Hansen (404) ønsker så langt det er mulig å fortsette i rollen som varamedlem til styret.

Sondre Frølich (304), Torstein Fardahl (701) og Thomas Wågsether (104) har alle stilt seg til rådighet som medlemmer, og vært åpne for medlemsstatus både som ordinært medlem og vara, avhengig av hva det er behov for. Valgkomiteen vurderer alle som svært gode kandidater, og foreslår derfor alle i sin innstilling. Det betyr at sameiet igjen vil ha to varamedlemmer til styret, som er i tråd med punkt to andre avsnitt.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 6046 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

Organisasjonsnummer: 971283955
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Selskapslokalet i Låveveien 50.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
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:
Gry Sundet, OBOS Eiendomsforvaltning, 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:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Gry Sundet foreslått. Som protokollvitne ble Anna Ovidia Brekke foreslått.

✓ **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 250 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 250 000

✓ **Vedtatt.**

7. Tiltak blomsterbed

Fremmet av: Ann Kristin Thorstensen

Det ble i 2024 lagt ut et flott initiativ på Vibbo om å danne en frivillig hagegruppe, dessverre tilsynelatende uten respons.

Det har vært gjort mye godt arbeid, både av enkelte, og i felles dugnader, for å stelle planter, vanne og holde ugress vekk fra bedet foran blokka. Det er mange fine vintergrønne planter og blomster i bedet som gjør området ved inngangen triveligere, men all den tid det er mye åpen plass mellom plantene, krever det jevnlig innsats for vedlikehold. Ved å gjøre tiltak med mer dekkende og lettstelt beplantning kan man redusere behov for luking og vanning og sikre et bed som er mer håndterbart i forhold til de ressurser sameiet har. Vil derfor foreslå at man vurderer tiltak for å ivareta det fine blomsterbedet vårt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alternativer (med ulike kostnadsnivåer) kan være:
1. Leie inn fagperson for beplantning og regelmessig stell.
2. Leie inn fagperson for rådgivning om hva sameiet selv kan gjøre for å forenkle stellet, sameiet sørger selv for innkjøp og planting på dugnad.
3. Sameiet sørger selv for innkjøp av planter som kan være egnet ifht. jord og solforhold med sikte på å forenkle stellet. Innkjøp, planting og stell gjøres på dugnad.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
To seksjonseiere meldte seg frivillig til å innhente tips til hva som bør plantes og styret vil jobbe med saken.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Avtale TV/bredbånd-leverandør

Fremmet av: Ann Kristin Thorstensen

Vi har dårlig erfaring med RiksTV som TV-leverandør, har inntrykk av at det gjelder flere, og mener å huske det har vært nevnt at andre blokker under SSB har valgt å være utenfor fellesavtalen. Er det mulig for sameiet, eller enkelte eiere, å gå ut av avtalen og for eksempel tilbake til tidligere leverandør Altibox? Hvordan vil det påvirke månedlige kostnader for den enkelte leilighet?

Forslag til vedtak:
Styret undersøker handlingsrom for bytte av TV-leverandør og eventuelle kostnader det vil medføre.

✓ **Vedtatt.**

9. Videreformidling av info fra SSB til eiere i sameiet Låveveien 50

Fremmet av: Ann Kristin Thorstensen

Søndre Skøyen Bolistiftelse (SSB) drifter en del felles tjenester på vegne av de ulike sameiene i området (tv/bredbånd-avtale, parkering, vaktmestertjenester etc.), og det gjøres vedtak i deres styremøter som kan være av interesse for vårt sameie. SSB har egen kanal på Vibbo der årsmøteferater har vært tilgjengeliggjort, men de har ikke lagt ut noe siden 2023.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Preben Johannessen

Følgende stilte til valg:
Preben Johannessen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Sondre Frølich
Fredrik Karlsen
Thomas Wågsæther

Følgende stilte til valg:
Sondre Frølich
Fredrik Karlsen
Thomas Wågsæther

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Bonde Hansen
Torstein Fardahl

Følgende stilte til valg:
Andreas Bonde Hansen
Torstein Fardahl

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Marlene Berthelsen Lindgren
Therese Wardenær Bakke

Følgende stilte til valg:
Marlene Berthelsen Lindgren
Therese Wardenær Bakke

Protokollen signeres av:

Møteleder
Gry Sundet /s/

Protkollvitne
Anna Ovidia Brekke /s/

Transaction 09222115557546955809 Signed GS, AOB

Opplysninger fra

Kommunen

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

KOPI

Oslo, den 23/10-70.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 144, bnr. 2, hus IV. Vei 1474, Söndre Sköyen
Journalnr.: 66/365
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning: 13/10-70.
Bygningens art: Höyhus
Byggherre: Söndre Sköyen Boligstiftelse v/h.r.adv. E.M. Torkoldsen, Grensen 3, Oslo 1
Byggemester: 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 tillatelse for 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/R 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/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

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

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/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 18 APR. 2005

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

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/

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

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

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
Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 144/1363
Søker: ELOTEC AS
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

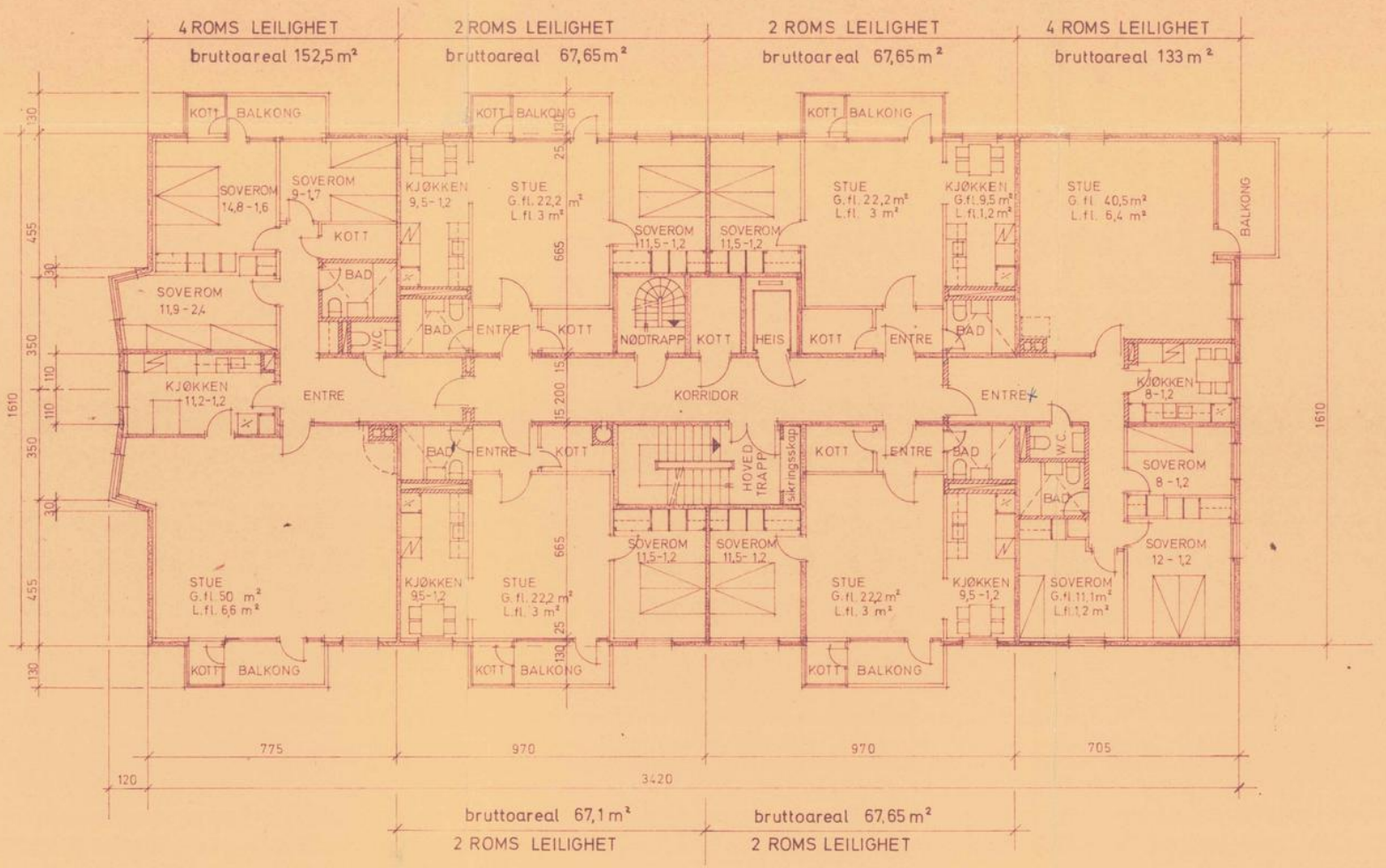
Klagefristen er tre uker

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



ETASJENS BRUTTOAREAL: 555,55 m²

SØNDRE SKØYEN HØYHUS IV

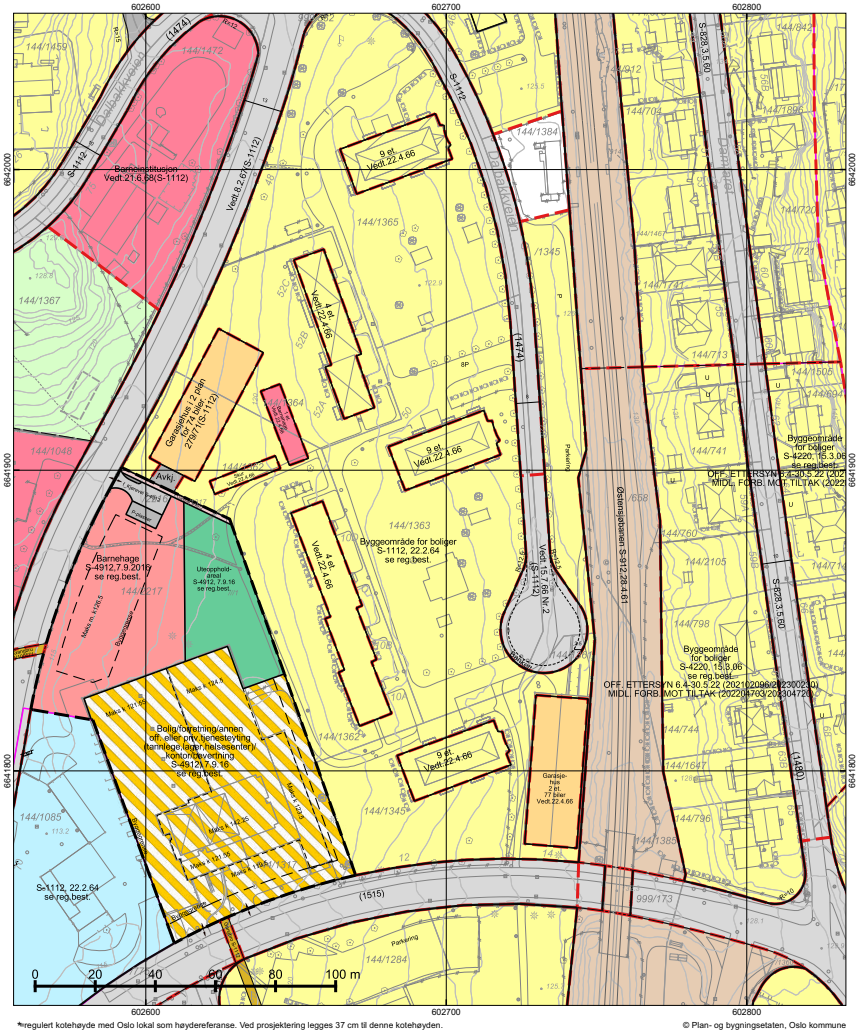
PLAN AV 1-9 ETASJE MÅL 1:100

OSLO: 11-2-66

2

IV

1238-102



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151527/ 86524792
Deres ref.:
Adresse: Låveveien 50
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1363

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 164 - Televerk m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1161 - Barnehage
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2082 - Parkeringsplasser

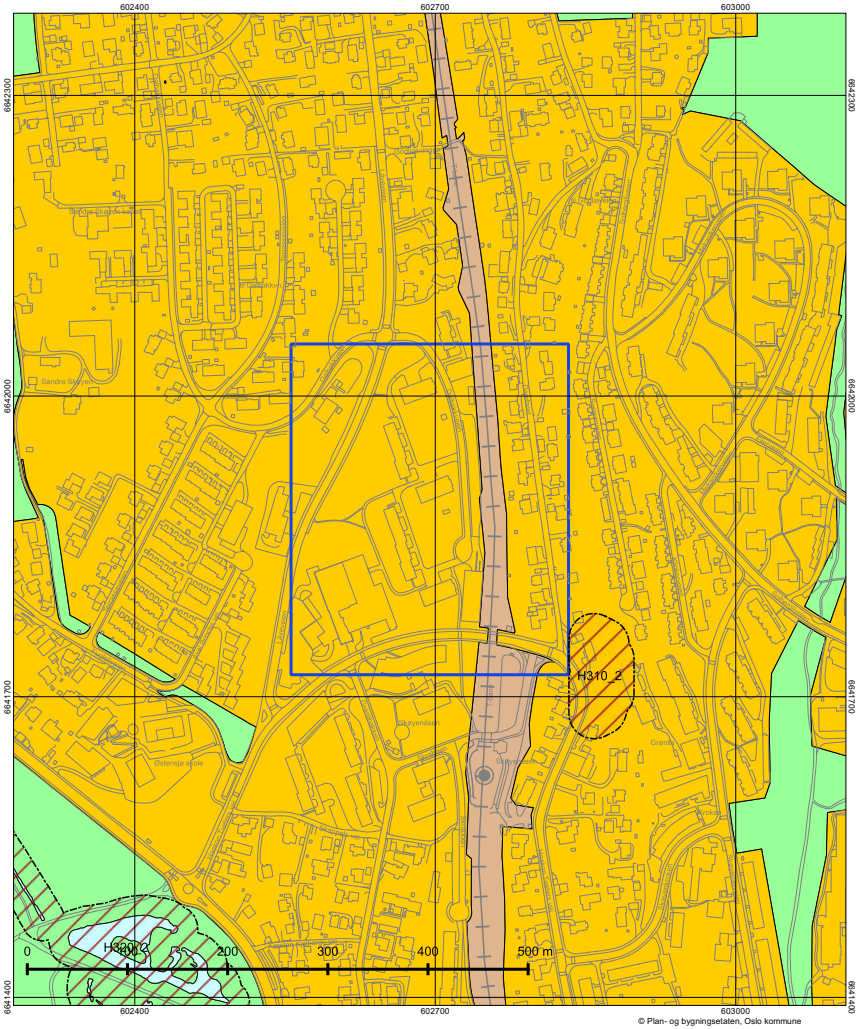
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



Oslo

Dato: 12.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151527/86524792
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/9150/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:58

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 602 Ester Egenæs på følgende vilkår:

1.

Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneierne og boligstiftelsen datert tinglyst hvoretter festetiden (99 år) skal regnes fra og med [illegible] for denne fremfestekontrakt [illegible] 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 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/9150/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/9150/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:58

- 2 -

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, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/9150/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:58

- 3 -

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:
Torsten Tegnæs

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

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 21/6 1969
for byskriveren
Heim (s.)

Avskriftens riktighet bekreftes:
DKF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/2777/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:58

Stemp.avrk. Kr. 2.200,-
Kassert dan 17/2-69
Bystei

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. 963 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 Sentralbyrås 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/2777/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/2777/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:58

- 2 -

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/2777/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/2777/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:58

- 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 o.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 o.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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/2777/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:58

- 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.

Oslo, den 1/12. 1967 - 12/2. 1969.

For grunneierne:

Julie Fjeldstad
Halvor Skappel
Paul Skappel
.....

For festeren:

.....

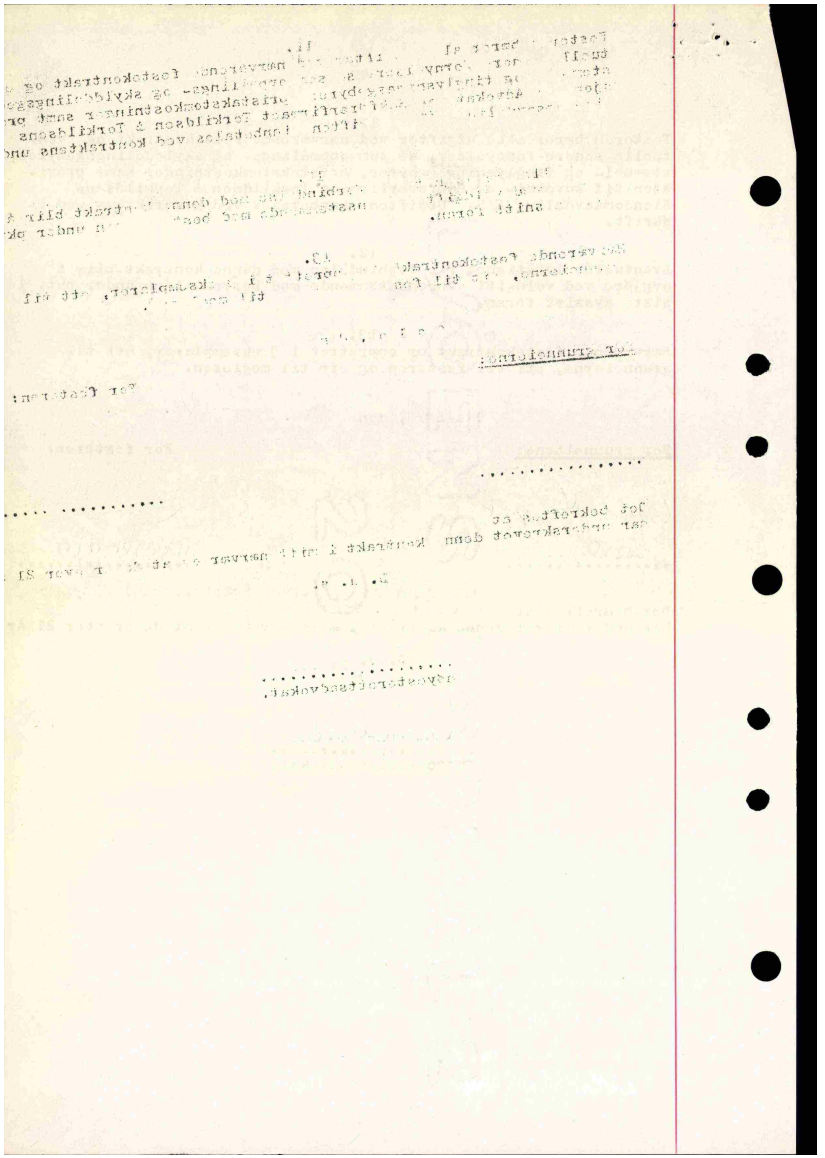
Det bekreftes at Julie Fjeldstad, Halvor Skappel, Paul Skappel og Erling M. Torkildsen har underskrevet denne kontrakt i mitt nærvær og at de er over 21 år

D. u. s.

.....
høyesterettsadvokat.

Avskriftens riktighet bekreftes;
a. D.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/2777/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:58



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/16588/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:57
Side 1 av 1

16588

25 NOV 1967

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. gnr. 144, bnr. 1363 høyhus 4, Søndre Skøyen, Dalbakkveien ~~gate - vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 11/11. 1967.

Julie Fjeldstad. Paul Skappel. Nabor Skappel.

Skjøteinnehaver Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../..... 19....

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/13150/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:57

13/50

19 AUG. 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 (fremfesternr. 26) som gir disposisjonsrett over leilighet nr. 406 til Stortinget på følgende vilkår:

1.
Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneierne og boligstiftelsen datert 1/12. 1967 tinglyst 18/2. 1969 hvoretter festetiden er til 1/12. 2066 (99 år) skal også gjelde for denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende ~~1000~~ 14 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 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/13150/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:57

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/13150/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:57

- 2 -

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. 406 som består av 2 beboelsesrom, kjøkken, entre, bad og w.c. i 4. 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, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/13150/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:57

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/13150/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:57

- 3 -

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 fasterett 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. 92.000 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 23/6. 1969

Som bortfester:
Søndre Skøyen Boligstiftelse

Som fremfester:
For Statsbygget i henhold til fullmakt av 30. juni 1969.

STATENS BYGGE- OG EIENDOMSDIREKTORAT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/13150/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:57

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

hr. advokat

Avskriftens riktighet bekreftes!

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

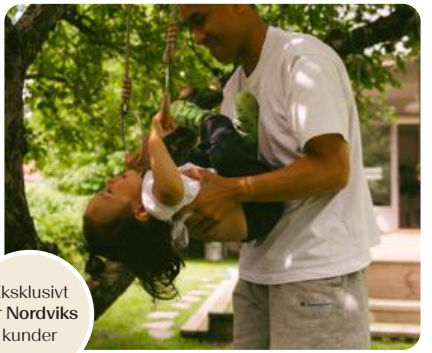
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 18-0233/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Låveveien 50 0682 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 1363, snr 26 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no