PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

LÅVEVEIEN 50

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Låveveien 50, 0682 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1363, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26245 **Eiendomsverdi ref nr:** AT2537

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

Norsk takst NITO MESTER KVADRAT TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 3. etasje med balkong, beliggende i populært boområde på Skøyenåsen i Østensjø bydel i Oslo.
Leiligheten holder en eldre standard med unntak av baderom og vaskerom.
Generell oppgradering og modernisering må påregnes.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra fellesanlegg i kjeller.

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Behov for modernisering.

Baderom og vaskerom ble totalt modernisert i 2021 i regi av sameiet og holder en god standard.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 3 boder pluss ett skap i fellesrom.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

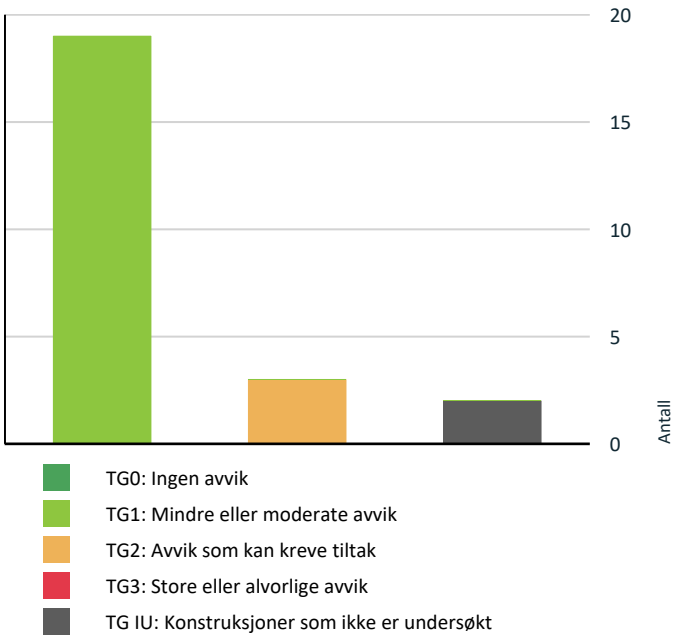
4-roms leilighet i 3. etasje med balkong.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til originale byggetegninger.
- Dagens vaskerom er opprinnelig ett wc-rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 3. etasje med balkong.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE MED BALKONG.



Byggeår
1969

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 9 etasjer og inngangsplan.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1991.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe værslitte utvendig lister på vinduene.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Skyvedør/balkongdør

Beskrivelse

Skyvedør (balkongdør) med trerammer og isolerglass med ett produksjonsår fra 2012.

Tilstandsrapport

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Finert, brann- og lydklassifisert entrédør.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Malt betongdekke.
Rekkverk i armert betong med rekkverk i stål over.
Rekkverkshøyde målt til ca. 122 cm.
Det er montert markise og stikkontakt.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Marmorfliser i vestibyle.
Heldekkende tepper i korridorer.
Ellers malte flater i fellesarealer.

–

Heis til alle etasjer.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong.
Fasader med malt betong samt Mexi- stein og fasadeplater.

Flatt tak antas tekket med papp/shingel.

–

Bygningen stod ferdig i 1969 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Laminat gulv på soverom
Vinyl (fliser) på kjøkken.
Ellers 2-stavs parkett.

2-stavs parkett er opplyst å være slipt 1 gang.

Vegger:
Strie/tapet som veggflater.

Himlinger:
Glatte malte himlingsflater.
Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,53 m.

–

På befaring ble det påvist noe slitasje på gulv overflater, merker etter sollys, noe synlig parkett skjøt i entrè/gang.
Oppgraderinger/modernisering av overflater må/bør påregnes på sikt.

Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis med innsats med glassdørere i stue for vedfyring.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, originale innerdører.
Glassdør med glassfelt mot stuen.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygde skap på to soverom og i gang.
Garderobenisje i entrè.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter på hovedsoverom.

VÅTROM

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt vaskerom med adkomst via gang.
Vaskerommet er opplyst av forrige rapport å være totalt modernisert i 2021 i regi av sameiet.
Arbeidene ble utført av "Sans Bygg AS".
Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger hos borettslagets/sameiet styret.
Rommet var tidligere et wc-rom.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling.

–

Himlingshøyden ble på vaskerom målt til ca. 2,38 m.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Ingen varmekilde.

–

Høydeforskjell mellom topp membran ved dør og overkant sluk, målt til 50 mm.
Dette er innenfor dagens krav.
Synlig membran ved terskel.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant montert på vegg.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg via felles mekanisk avtrekk. Luftespalte ved terskel.

–

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da våtsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med adkomst via gang.
Baderommet er opplyst av forrige rapport å være totalt modernisert i 2021 i regi av sameiet.
Arbeidene ble utført av "Sans Bygg AS".
Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger hos borettslagets/sameiet styret.

–

Baderommet holder en god standard.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,37 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Tilstandsrapport

Synlig membran ved terskel.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 28 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

–

Rør i rør opplegg.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg over wc.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsrapport

–

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
ette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre Sivesind kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Noen vitrine fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Flisfelt på vegg over benk.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

–

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Dette ble installert i forbindelse med våtromsprosjektet.

Rør i rør opplegg med vannførende rør fra tilstøtende baderom, oppgradert i forbindelse med våtromsmodernisering.
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning samt alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgraderinger/modernisering bør påregnes på sikt.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.
Eldre ventilator, bør påregnes å byttes sammen med evt kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør opplegg på bad og kjøkken.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg over wc.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).
Det ble skiftet vannrør (varmt og kaldt) samt avløpsrør i forbindelse med modernisering av baderommene i sameiet.

Noe synlig kobberrør på vaskerom.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i

Tilstandsrapport

boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Tilluft via spalteventiler i noen vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad, vaskerom og kjøkken.

–

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra felles bereder.

–

Opplyst av selger:
Felles varmtvannsbereder i sameiet. Ny i 2025

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmkabler på bad.

–

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles tavle (trappegang.
40 Amp hovedsikringer (automatsikringer) og 8 fordelingskurser.

Tilstandsrapport

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Det er opplyst at det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 17.11.2021.
Sak er avsluttet.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

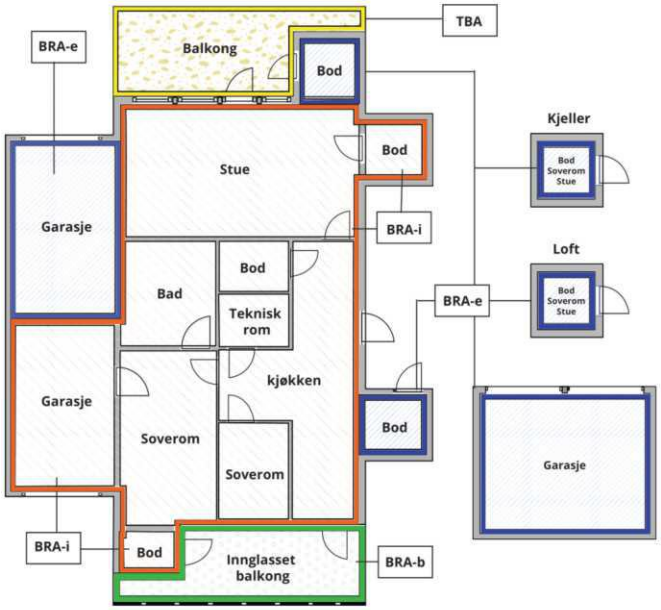
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Arealer

4-roms leilighet i 3. etasje med balkong.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	104			104	6
3. Etasje (fellesareal)		4		4	
Inngangsplan (felles arealer)		3		3	
SUM	**104**	**7**			**6**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, vaskerom, bad, kjøkken, stue, 3 soverom		
3. Etasje (fellesareal)		Bod	
Inngangsplan (felles arealer)		Boder	

Kommentar

3.etasje (BRA-i):
Entré/gang, vaskerom, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.
Utgang fra stue til balkong med ett gulvareal på ca. 6 m² (TBA).

–

3.etasje (fellesarealer (BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 ekstern bod i korridor (samme plan som leiligheten).
Bod er målt til ca. 3,8 m².

Leiligheten disponerer 2 stk boder ved inngangsplan og ett skap i felles rom (tidligere kjølerom).
Bodene er målt til ca. 1,7 m² og 0,8 m².
Bodene er merket med nr. 304.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
- Dagens vaskerom er opprinnelig ett wc-rom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2025 - Installert markise på balkong. Arbeid utført av Kjells markiser
2024 - Installert oppvaskmaskin på kjøkkenet. Arbeid utført av Comfort Bryn

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Sondre Frølich	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1363	0	18	6762 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Låveveien 50			

Hjemmelshaver
Skappel Kari Barbra, Price Kjersti Skappel, Fjeldstad Lise Barbra Skappel, Lindgren Malene Berthelsen, Price Pål Skappel, Frølich Sondre, Hauge Tone Skappel, Søndre Skøyen Boligstiftelse, Fjeldstad Øivin Skappel

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0305

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Låveveien 50	26 / 1000	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	971283955

Felles formue
Kr. 75 553 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 3. etasje med balkong, beliggende i populært boområde på Skøyenåsen i Østensjø bydel i Oslo.
Boligen har kort avstand til Østensjøvannet, Østmarka, offentlig kommunikasjon og forretninger.
Området er meget barnevennlig med store friarealer.
Kort vei til barnehager, skole med alle klassetrinn, idrettsbane, fotballbaner, svømmehall samt treningssenter.
Få minutters gange til Oppsal - og Bryn Senter. Nærbutikk på Skøyenåsen. Buss og t-bane i nærheten.
Gode rekreasjonsområder i nærmiljøet, Østensjøvannet like i nærheten og enkel tilgang til Østmarka.

Om tomten

Felles, festet tomt på 6 762 m².
Tomten er pen opparbeidet med gressplener, variert beplantning og sittegrupper.

Tomten er festet av Søndre Skøyen Boligstiftelse ved festekontrakt 01.12.1967 og 12.02.1969 og fremfestet til de enkelte seksjonseierne.
Festekontrakten er spesiell, idet fester har gitt bortfester et lån tilsvarende tomteverdien.
Lånet har renter tilsvarende festeavgiften.
Lånet skal ikke nedbetales eller innløses så lenge festekontrakten løper.

Årlig festeavgift for hele sameiet: kr. 98 502,-
Festeavgiften kan indeks- reguleres hvert 10.år, neste mulige regulering er i 2028.

Det er opplyst at det er mulig å leie parkeringsplass på området.
Det finnes også mulighet for leie av plass med ladestasjon for El-bil med egen avtale og pris.
Ellers gateparkering etter gjeldene regler.
–

Info fra forretningsfører:
Det er mulig å leie parkeringsplass på området - ta kontakt med forr.fører for plass. Pris p.t. kr 1 646,- pr halvår, tillegg kr 300,- pr. halvår andel asfaltering. Det finnes mulighet for leie av plass med ladestasjon for El-bil med egen avtale og pris.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 960,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse samt trehusbebyggelse.
Boligblokk med 9 etasjer og inngangsplan bygget i 1969 med heis og felles selskapslokale samt fellesvaskeri og tørkerom i øverste etasje.
Romslig og representativ vestibyle med marmor på gulv og vegger.

Opplyst av forretningsfører:
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 mai og november. Det ble vedtatt totalrehabilitering av rør, våtrom og utbedring av bunnledning i 2021. I den forbindelse ble det gjennomført låneopptak stort kr. 17,8 mill, som fordeles etter eierbrøk. Siste utbetaling oktober 2021. Totalt låneopptak per des 2021 er 19,1 millioner.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87833501	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	16.06.2026	Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier	16.06.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	22.06.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost
2	04.08.2026	rettet opp i en skrivefeil

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260181
Addresse	Låveveien 50		
Postnr.	0682	Sted	OSLO
Selgers navn	Malene Lindgren		
Selgers navn	Sondre Frølich		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år 3 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert oppvaskmaskin på kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra Comfort Bryn

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vindu på hovedsoverom har defekt/trang barnesikring

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M L
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

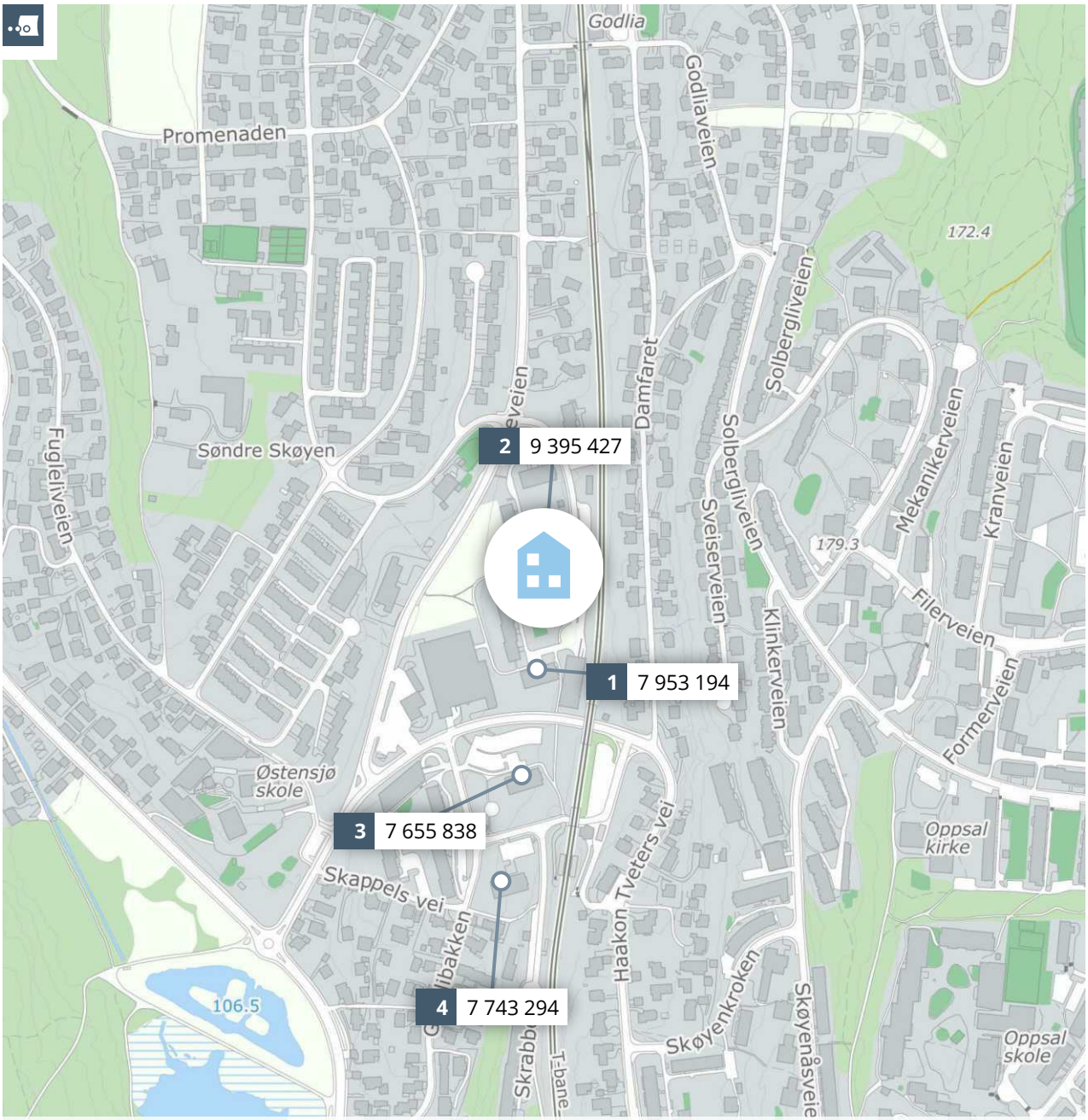
Dato 04.08.2026

Signert av *Malene Lindgren*

Signert av *Sondre Frølich*

Initialer selger:
M L
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

LÅVEVEIEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 06.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Selma Nygaard Thorkildsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Låveveien 50, 0682 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1969

GNR 144 BNR 1363 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Høyenhall sør

Verdivurdert til

7 300 000

0	7 300 000	70 192
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	104 m²	7 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	5 960
Formue	75 553
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haakon Tveters vei 12				27.01.2025	6 500 000	**7 900 000**	53 194	7 953 194	**75 745**
	105 m²	1968	7. etg	2 sov						
2	Låveveien 50				27.05.2026	8 300 000	**8 925 000**	470 427	9 395 427	**74 567**
	126 m²	1968	7. etg	3 sov						
3	Haakon Tveters vei 13				27.04.2026	7 690 000	**7 600 000**	55 838	7 655 838	**74 329**
	103 m²	1965	4. etg	3 sov						
4	Haakon Tveters vei 15				10.03.2026	7 700 000	**7 700 000**	43 294	7 743 294	**74 455**
	104 m²	1966	5. etg	3 sov						

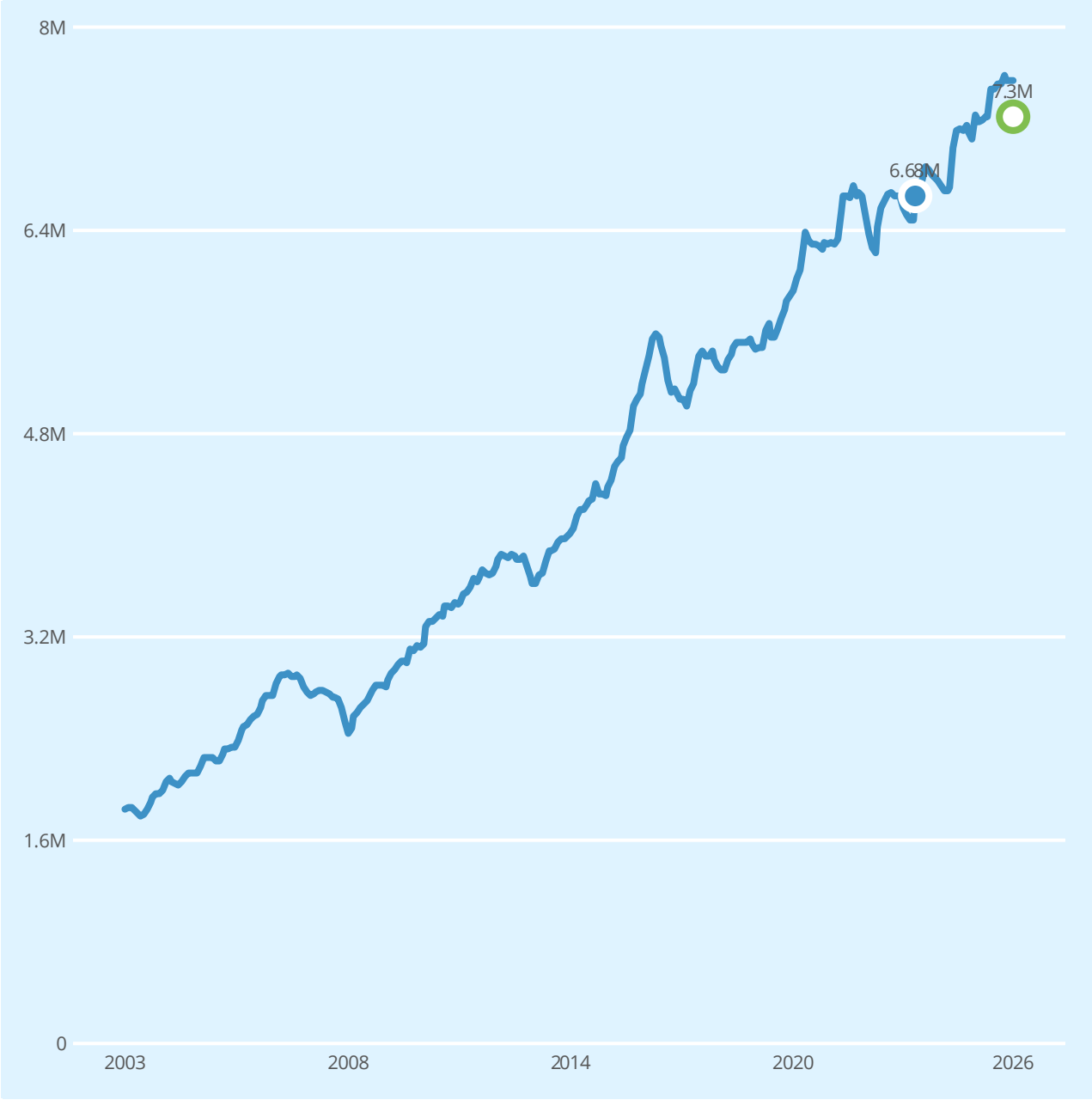
En attraktiv 4-roms selveier, beliggende i 3.etg med heisadkomst. Leiligheten er lys og møbleringsvennlig, og har en vestvendt balkong. Her bor du sentralt, med nærhet til T-bane/buss, matbutikk og flotte turmuligheter ved Østensjøvannet. Gode lagringsmuligheter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.01.2024	30.01.2024	04.04.2024	6 100 000	6 675 000	0	6 675 000	
21.11.2011		21.11.2011	-	1 500 000	-	1 500 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Høyenhall sør grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
45
dager

Leiligheter solgt i Høyenhall sør grunnkrets siste 3 mnd

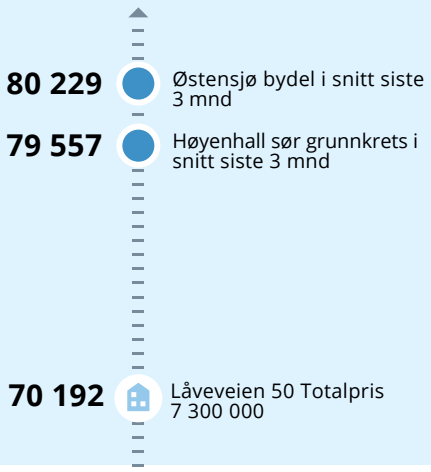
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Låveveien 50, 0682 OSLO**	
Dato for energimerking **21.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314386**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80325207**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **1363**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **104,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

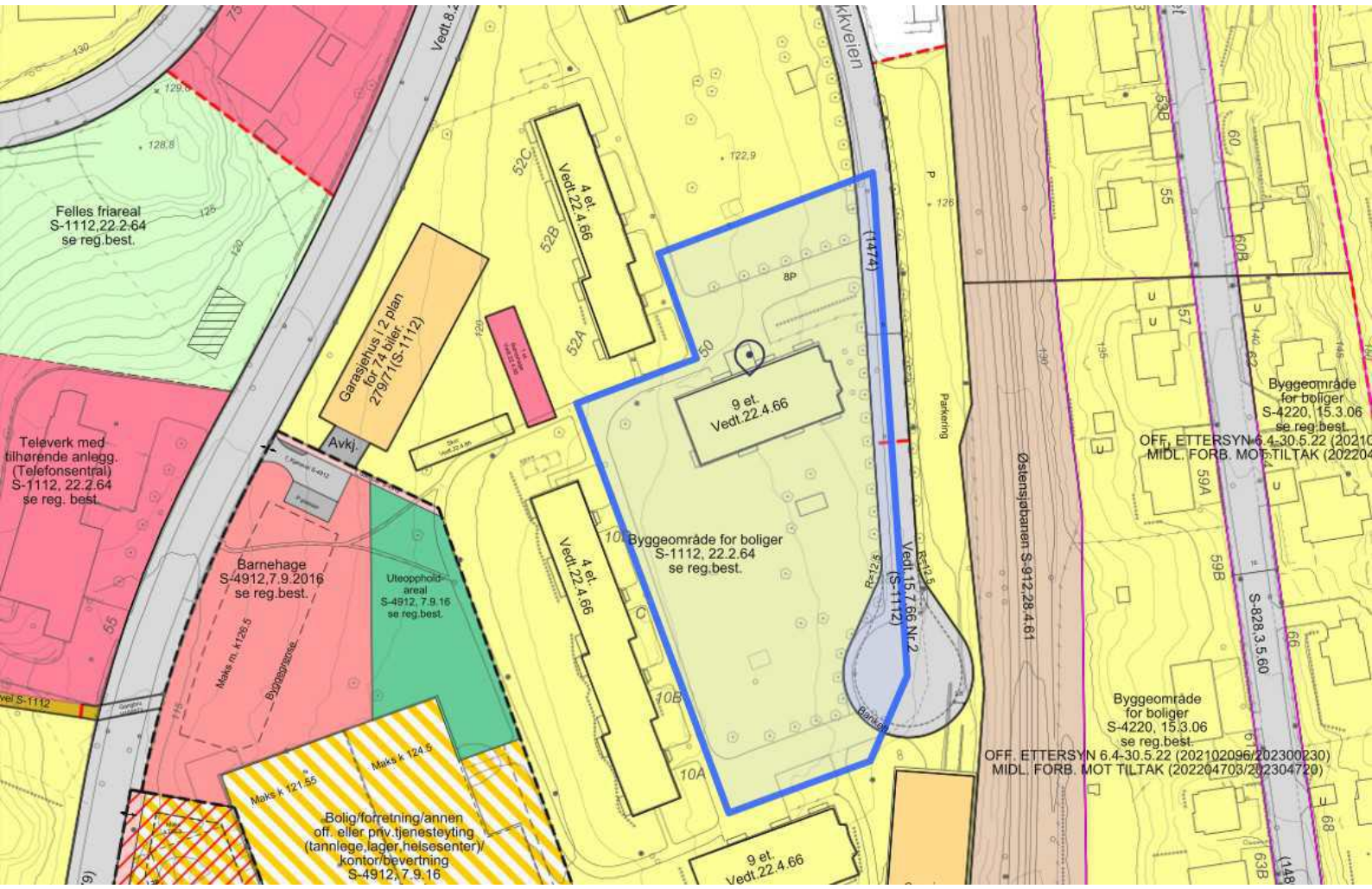
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **208,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **208,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 671 kWh**


Felles friareal
S-1112,22.2.64
se reg.best.
Televerk med
tilhørende anlegg.
(Telefonsentral)
S-1112, 22.2.64
se reg. best.
Garasjehus i 2 plan
for 74 biler.
279/71(S-1112)
Avkj.
4 et.
Vedt.22.4.66
52C
52B
52A
9 et.
Vedt.22.4.66
8P
(1474)
Parkering
Byggeområde for boliger
S-1112, 22.2.64
se reg.best.
Vedt.15.7.66 Nr.2
(S-1112)
Rs-12.5
Østensjøbanen S-912,28.4.61
Barnehage
S-4912,7.9.2016
se reg.best.
Uteoppholds-
areal
S-4912, 7.9.16
se reg.best.
Maks m. 4126.5
Byggegrense
Maks k. 124.5
Maks k. 121.55
Bolig/forretning/annen
off. eller priv.tjenesteyting
(tannlege,lager,helsesenter)/
kontor/bevertning
S-4912, 7.9.16
9 et.
Vedt.22.4.66
Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-828.3.5.60
Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220

Låveveien 50

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 204 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	16 min 1.3 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	17 min 1.4 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	21 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	14 min 1.2 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	3 min 0.2 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	6 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.5 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Lykketrollet barnehage (0-5 år) 22 barn	8 min 0.7 km
Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skøyenåsen	4 min
Meny Oppsal	13 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	13 min
Boots apotek Oppsal	13 min
Bryn Vinmonopol	17 min

SPORT

Østensjø skole	7 min
Godlia balløkke	8 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

—

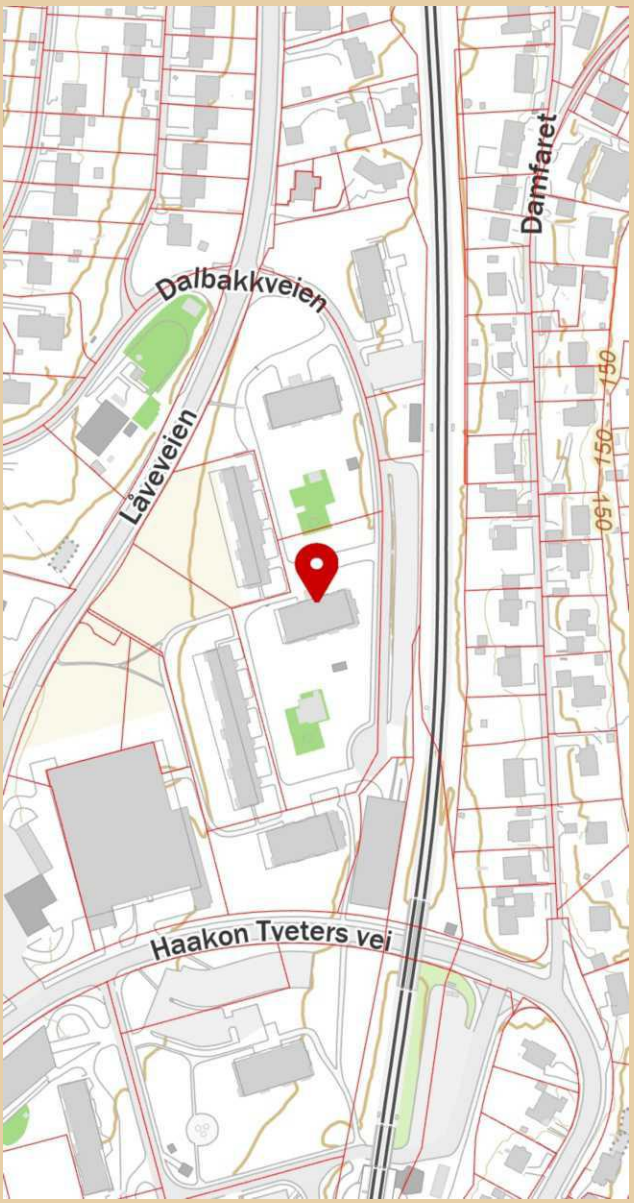
Gateparkering
Lett 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Silje Granum Holm
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: silje.granum.holm@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260181 . Vår ref.: 6046-1-304 Dato: 18.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Låveveien 50
Organisasjonsnr:	971283955
Seksjonseier:	Frølich, Sondre
Medeier:	Lindgren, Malene Berthelsen
Leilighetsnummer:	304
Adresse:	Låveveien 50, 0682 OSLO
Seksjonsnummer:	18
Gnr.	144
Bnr.	1363

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87833501.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 960,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398720243; Lån nr: 8398720243; Adm. lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 8398720243; Lån nr: 8398720243; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Kabel-tv	299,00	
Fellesutgifter	5 661,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	2 488,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	75 553,-
Gjeld:	26 034,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987202435
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gry Sundet pr. e-post: gry.sundet@obos.no eller telefon: 22 85 08 29.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Preben Næss Johannessen, e-post: lv50@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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

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)

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

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

7. Kameraovervåking

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

Overvåkning ønskes etablert for å unngå:

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

Kontekst:

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

Det er også et problem at gjenstander blir gjensatt.

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

Teknisk løsning:

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

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

Rutiner og databehandling:

Styret vil utarbeide rutiner for

- innsynsbegjæringer
- utlevering til politi
- sletting

etter beste praksis i samarbeid med lovverk og leverandør.

Styret vil også

- utarbeide nødvendig personverndokumentasjon
- sørge for korrekt skilting

Styrets innstilling
Styret ønsker at forslag vedtas.

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

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

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

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

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

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

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

9. Utegrill

Fremmet av: Kjersti Oland

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

> **Forslag til vedtak 2:**

> Benkeforslag: Sameiet Låveveien 50 går til innkjøp utegrill. Vilkårene for type grill vedtas av styret senere.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Anbefalt vedtak

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

Bakgrunn og begrunnelse

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiets vedtekter punkt 14 endres til at styrets medlemmer velges for to år av gangen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Preben Johannessen

Følgende stilte til valg:
Preben Johannessen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Karlsen
Jan Ståle Lauritzen
Thomas Wågsæther

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Bonde Hansen
Ivan Randjelovic

Følgende stilte til valg:
Andreas Bonde Hansen
Ivan Randjelovic

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6046
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Preben Næss Johannessen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 7

Kameraovervåking

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Overvåkning ønskes etablert for å unngå:

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

Kontekst:

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

Det er også et problem at gjenstander blir gjensatt.

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

Teknisk løsning:

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

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

Rutiner og databehandling:

Styret vil utarbeide rutiner for

- innsynsbegjæringer
- utlevering til politi
- sletting

etter beste praksis i samarbeid med lovverk og leverandør.

Styret vil også

- utarbeide nødvendig personverndokumentasjon
- sørge for korrekt skilting

Styrets innstilling
Styret ønsker at forslag vedtas.

Forslag til vedtak

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

---

Sak 8

Oppgraderig av dører til leiligheter som ikke tilfredstiller brannkrav.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Utegrill

Forslag fremmet av:
Kjersti Oland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Anbefalt vedtak

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

Bakgrunn og begrunnelse

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Preben Johannessen

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

- Fredrik Karlsen
- Jan Ståle Lauritzen
- Thomas Wågsæther

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

- Andreas Bonde Hansen
- Ivan Randjelovic

Vedlegg
1. Innstilling fra valgkomiteen 2026 (1).pdf

Styrets årsrapport

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

- Heis.

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

- Floorlift

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

- Økonomi

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

- Selskapslokalet

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

- Blomsterbed

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

- Brannvern

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12, 13	128 751	386 251
SUM ANLEGGSMIDLER		**128 751**	**386 251**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 645	9 940
Forskuddsbetalte kostnader		77 353	68 751
Andre kortsiktige fordringer		0	194 910
Driftskonto OBOS-banken		958 950	3 450 649
Sparekonto OBOS-banken		2 027 641	0
SUM OMLØPSMIDLER		**3 066 589**	**3 724 250**
SUM EIENDELER		**3 195 340**	**4 110 500**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14, 15	-7 905 592	-8 324 810
SUM EGENKAPITAL		**-7 905 592**	**-8 324 810**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 936 250	12 288 758
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 936 250**	**12 288 758**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 104	89 848
Leverandørgjeld		76 439	51 903
Påløpte renter		3 985	4 801
Annen kortsiktig gjeld	17	1 153	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**164 681**	**146 552**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 195 340**	**4 110 500**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026
Styret i Boligsameiet Låveveien 50

Preben Næss Johannessen /s/ Fredrik Karlsen /s/ Sondre Frølich /s/

Thomas Wågsæther /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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Tillegg strøm i påvente av etablering måler	12 000
Felleskostnader	2 613 120
TV/internett	200 928
Mobilmast	46 544
Lånekostnad II	996 438
Regulering Lånekostnad II	-33 774
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 835 256**

NOTE 3
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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	**-250 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 587
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 587**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-660 315
Drift/vedlikehold VVS	-13 060
Drift/vedlikehold elektro	-39 398
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 646
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-170 559
Drift/vedlikehold heisanlegg	-177 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 609
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 941
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-21 704
Annet vedlikehold	-382 155
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 343
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 525 368**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-358 075
Feie- og tilsynsgebyr	-4 860
Renovasjonsgebyr	-137 092
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-500 027**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-237 516
SUM ENERGI / FYRING	**-237 516**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 632
Diverse utstyr	-3 471
Vakthold	-23 287
Renhold ved firmaer	-102 876
Andre driftskostnader	-202 770
Trykksaker	-51
Porto	-25
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 954
Øreavrunding	24
Velferdskostnader	-1 136
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-357 378**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	55 781
Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 275
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 641
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	249
Andre renteinntekter	1 755
SUM FINANSINNTEKTER	**95 701**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-816 467
SUM FINANSKOSTNADER	**-816 467**

NOTE 12
BYGNINGER

Påkostning/bokført verdi	128 751
SUM BYGNINGER	**128 751**

Tomten ble festet i 1969.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
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 30.06.2026.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygninger		
Tilgang 2000	7 399 903	
Avskrevet tidligere	-7 013 653	
Avskrevet i år	-257 500	
		128 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**128 750**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-257 500**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-15 403 046
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	6 291 143
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	1 206 311
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-7 905 592**

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 15
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. 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.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-19 291 134	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	711 233	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	146 197	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	6 291 143	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 206 311	
		-10 936 250
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 936 250**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til eiere adm lån	-1 153
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 153**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OAXKN-H6LTM-SWDQE-NP4WJ-8G6IU-P21J4

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-08 06:07:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OAXKN-H6LTM-SWDQE-NP4WJ-8G6IU-P21J4

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 i sameiet Låveveien 50 - våren 2026

Valgkomiteen anbefaler følgende sammensetning av sameiets styre i kommende periode:

Navn (leilighetsnummer)	**Rolle**
Preben Johannessen (401)	Styreleder
Fredrik Karlsen (601)	Styremedlem (ordinær)
Jan Ståle Lauritzen (606)	Styremedlem (ordinær)
Thomas Wågsæther (104)	Styremedlem (ordinær)
Andreas Bonde Hansen (404)	Styremedlem (vara)
Ivan Randjelovic (603)	Styremedlem (vara)

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

Målet for valgkomiteen er å sikre kontinuitet i styrets arbeid fremover ved å anbefale en styresammensetning som fungerer godt, og har samlet kompetanse og kapasitet til å dekke styrets oppgaver på vegne av beboerne.

Valgkomiteens vurderinger

I tråd med målsetningen er innstillingen basert på følgende vurderings - og oppfølgingspunkter:

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

- Årsmøtets presisering om at sameiet etter flere år med større rehabiliteringsprosjekter nå må fokusere på ordinær drift og kostnadskontroll, har vært fulgt opp i samtaler med kandidater til styret.

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 (se under). På denne bakgrunn er det valgkomiteens anbefaling at sameiet vurderer mulighetene for å endre gjeldende vedtekters punkt 14 fra **ett til to år** (se egen sak).

Prosess og oppsummering

Valgkomiteen består av Therese Bakke (leilighet 204 - leder) og Malene Berthelsen Lindgren (leilighet 304).

Valgkomiteen har hatt møte 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.

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:
    - Hva er viktig for deg til styrets fokus og prioriteringer?
    - Hvilken kompetanse er særlig aktuelt å bidra med inn i styrets oppgaver?

Styret har fungert godt i siste periode. Det er god arbeidsfordeling og oppfølging mellom medlemmene. Det er grundig saksbehandling, med rom for diskusjoner rundt ulike løsninger og felles fokus på å sikre best mulig løsninger for sameiet. Samlet saksportefølje er redusert vesentlig etter at de store rehabiliteringsprosjektene nå er gjennomført. Styrets oppgaver er knyttet til ordinær drift, med fokus på kostnadskontroll og et godt bomiljø. Det er ikke forventet noe behov eller ønske om flere/nye større prosjekter.

Det er behov for endringer som følger:
Sondre Frølich trer ut av styret.

Valgkomiteen har en egen tilleggsmålsetting om å tilrettelegge for at det er mulig for beboere i sameiet å påta seg vervet som styreleder.

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 Johannessen ser seg i stand til å fortsette styrelederververvet i kommende periode. 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 Johannessen som styreleder.

Jan Ståle Lauritzen (606) har stilt seg til rådighet for styret i sameiet. Jan Ståle Lauritzen har blant annet kompetanse med styrearbeid fra styredeltagelse på tidligere bosted. Valgkomiteen vurderer at Jan Ståle er en god kandidat, og anbefaler at han går inn som ordinært styremedlem.

Ivan Randjelovic (603) har stilt seg til rådighet for styret i sameiet. Ivan Randjelovic har leid ut leiligheten sin i en periode, men bor i nærheten, og ser for seg å flytte tilbake innen kort tid. Han ønsker å bidra gjennom styrearbeid i sameiet, og har tidligere vært i styret på tidligere bosted. Han kan også tenke seg å være ordinært styremedlem på sikt, eller være med i valgkomiteen. Valgkomiteen vurderer Ivan som en god kandidat, og anbefaler at han går inn som vara styremedlem.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Låveveien 50, 0682 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1363, Snr. 18, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260181

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Selma Nygaard Thorkildsen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 979 77 514

E-post: selma.nygaard.thorkildsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
