PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

# LÅVEVEIEN 50

# Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Festekontrakt

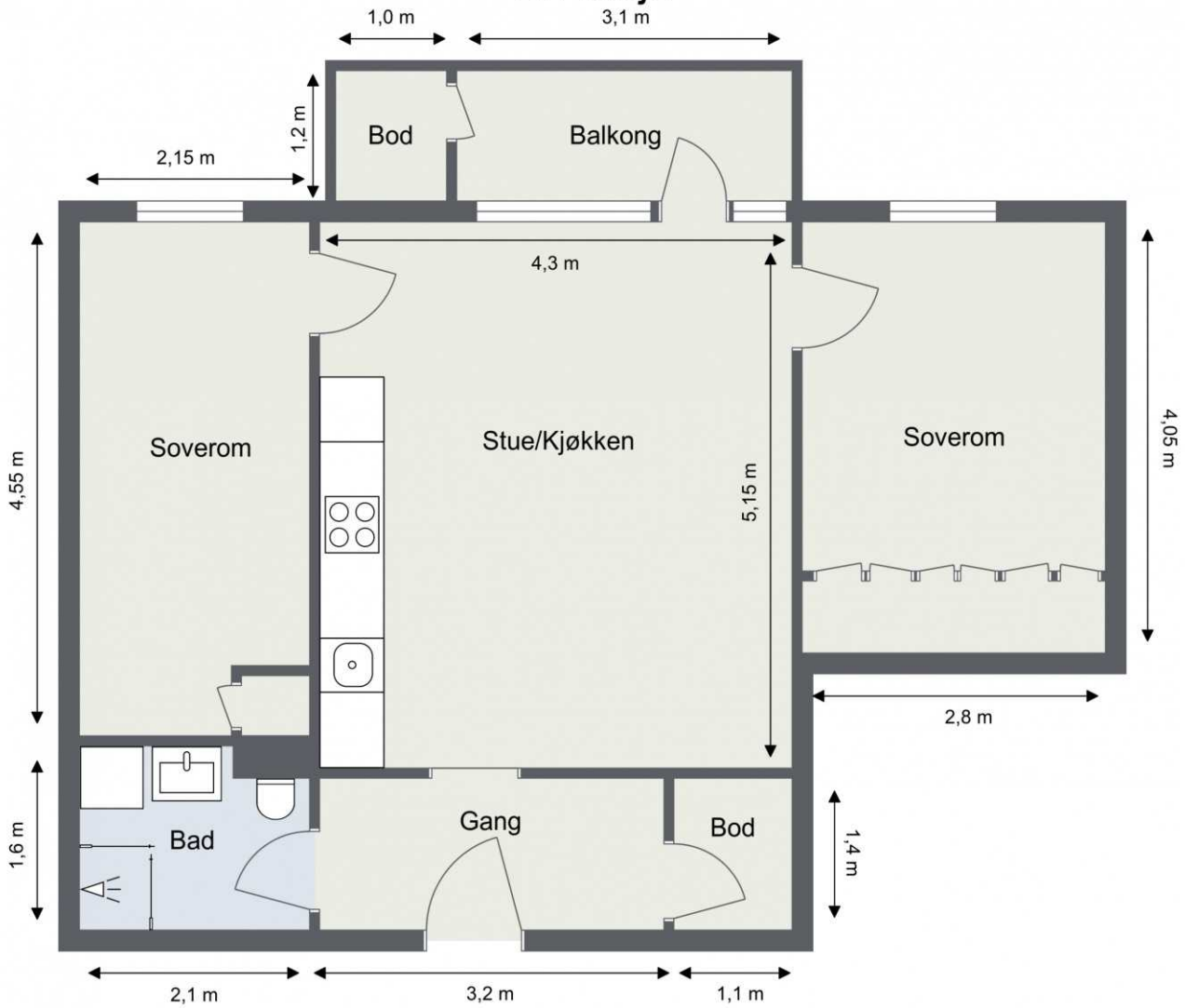
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Låveveien 50

## 8. Etasje




Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet 8 etasje.**
**Låveveien 50**
**0682 Oslo**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 7 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 2 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Gunnar Aardal**
Dato: 20/03/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:144, Bnr: 1363 |
| Hjemmelshaver: | Nadia Frenning Bjørnstad. |
| Seksjonsnummer: | 46 |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | |
| Byggeår: | 1969 |
| Tomt: | 6.763 m² |
| Kommune: | 301 Oslo |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Nadia Frenning Bjørnstad. |
| Befaringsdato: | 17.03.2025. |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter mms2. |
| Vann: | Offentlig. |
| Avløp: | Offentlig. |
| Adkomst: | Offentlig. |

**OM TOMTEN:**

Festet tomt.
Opparbeidet med gressplen og asfalterte adkomst veier.
Lekeplass med sandkasse, lekeapparat og sittegruppe.
Gåavstand til kollektiv transport og skoler.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligblokk over 10 etasjer, med bærende gulv og vegg konstruksjoner av betong.
Støpt gulv på inngangsplan. Grunnmur i betong.
Støpte betongtrapper/reposer og malte vegger i felles oppgang.
Fasadene er av malt betong.
Flatt takkonstruksjon av tre, tekket med papp/folie.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje ihht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

**ANNET:**
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet.
Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: bod i leiligheten og på balkongen.
Parkering: ingen medfølger. Mulighet for leie av parkeringsplass etter ventelister.
Dørcalling.
Heis.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Felles brannalarm anlegg.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Original tegning og ferdigattester.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenken.
Øvrige overflater av slette, malte betong og platevegger.
Tak: nedsenket malt plate himling med innfelt downlights på badet.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet og linoleumsbelegg i boden. Øvrige overflater av laminatgulv.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
I regi av borettslaget:
2023 - rehabilitering av pipeløp.
2020-2022 - våtromsrehabilitering.
2021 - nytt brannalarmanlegg
2018 - nye heiser.

**FELLESKOSTNADER:**
Se salgsoppgaven.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 etasje | 56 | | | 4 | 55 | 1 |
| Bod på balkong | | 1 | | | | |
| SUM BYGNING | 56 | 1 | | 4 | 55 | 1 |
| SUM BRA | 57 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**

Gang, bod, bad, stue med åpent kjøkken og 2 stk soverom.

**BRA-e:**

Bod på balkongen.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Leiligheten er befart i dagslys med god tilkomst til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Gunnar Aardal**

Takstmann og Byggmester

---

20/03/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Servant innredning med to skuffer.
Dempe funksjoner og slette fronter.
Dusjsonen er adskilt med to buede skyvbare glassdører.
Dusj med 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

---

**Merknader:** Badet er rehabilitert i regi av borettslaget i 2021.
Det er fremlagt ferdigattest, datert 06.04.2022.
Ikke kontrollert bak vaskemaskin/tørketrommel.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.

---

**Merknader:**

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.





---

Plast sluk med vannlås og synlig antatt banemembran under klemring.

---

**Merknader:** Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt ferdigattest på våtromsrehabilitering, datert 06.04.2022.
Øvrige dokumentasjon og garanti, antas å foreligge hos styret i sameiet.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

## 2. Kjøkken

**TG 1** 2.1 Kjøkken

©mstr.no



www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra ca 2021 og ukjent år.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempe funksjoner.
Laminerte benkeplater og ventilator med kullfilter.
Stål vask med 1- greps blandebatteri og avrenningsplate.
Integrert ovn og platetopp.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen iht dagens forskrifter. Se bilde.



**Merknader:** Innredningen er fra ca 2015/16 og fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.
Det anbefales å installere komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter.
Estimert kostnad er 4.000,-

## 3. Andre Rom

**TG 1** 3.1 Andre rom

Dører av tre og formpresset tre med slette fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 8 mm.
Høyde i leiligheten: bad - 2.32 m.
Øvrige rom - 2.53/54 meter.

**Merknader:** Eldre laminatgulv med oppsvulmet folie enkelte steder.
Utover dette fremstår overflatene uten merkbare skader og med normal bruksslitasje ihht alder.
Dør til soverom subber noe mot karm og bør justeres.

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer av tre med utvendige alubeslag.
2- lag energiglass og datostemplet 2002.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Kikkehull og sikkerhetslås.
Brann og lydisolerende egenskaper; El 30 - 35 db.

**Merknader:** Ytterdør fra ca 2024.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydøstvendt balkong på 4 m².
Utkraget betongkonstruksjon.
Malt betonggulv.
Rekkverk av mur og stål.
Bod på 1 m².
Manuelstyrt markise.

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:** Avskalling av puss under balkongdøren. Se bilde.
Rekkverkshøyden er målt til 1.19 cm og 15 cm mellom horisontale spiler.
Ihht TEK 17 skal avstanden være maks 10 cm.



## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2021 og ukjent år.
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk. Se bilde.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Vannledninger av rør i rør system og stål.
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner i fordelerskap og benkeskap på kjøkkenet.

**Merknader:** Det er fremlagt ferdigattest på våtroms rehabilitering og det antas at FDV dokumentasjon, foreligger hos styret i sameiet.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.

### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere for boligblokken i kjelleretasjen.
Ikke besiktiget.

**Merknader:**

### TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via lufteventiler på vinduene.
Naturlig oppdriftsventilasjon på badet og tilluftsspalte under døren.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Interne veggventiler, ingen i yttervegger.
Ventilasjonen i leiligheten er ihht forskrifter i byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til avtrekk på kjøkken og våtrom.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i eget rom i felles trappeoppgang.
Hovedsikring på 2/35 ampere og 3 stk kurser.
Sikringene er merket med leilighetsnummer 802.
Jordfeil automat.

---

**Merknader:** Det er fremlagt samsvarserklæring på montering av ny kurs til kjøkkenet, datert 23.03.2022.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skrusikringer har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.






©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

For stor avstand mellom horisontale spiler på rekkverket ihht dagens forskrifter.

6.3 Ventilasjon

Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad ihht dagens forskrifter.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Première |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 183250061 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Nadia Frenning Bjørnstad |

| Gateadresse |
| --- |
| Låveveien 50 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0682 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250061

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Badet ble renovert i 2021 i regi av Sameiet. Utfører var Sans Bygg AS Brobekkveien 80 0582 Oslo Foretaksregisteret:NO 989 629 018 |
| Arbeid utført av | Sans Bygg AS |

Filer

Faktura-Bad Sansbygg.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Dette ble gjort av Sans Bygg i regi av sameiet |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det ble gjort i regi av Sameiet, så alt er meldt gjennom det prosjektet. Ikke direkte fra hver beboer |

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Vann og avløp ble tatt i forbindelse med renoveringen. Flow stop ble montert på kjøkken |
| Arbeid utført av | Sans Bygg |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Det ble byttet noe i forbindelse med at sikringene røyk |
| Arbeid utført av | G4 ELEKTRO Nye Vakås vei 10 1395 Hvalstad, Norge |

Filer

Faktura-kvittering elektrikker.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250061

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er et arbeid med bygging i Låveveien 70

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250061

## Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250061

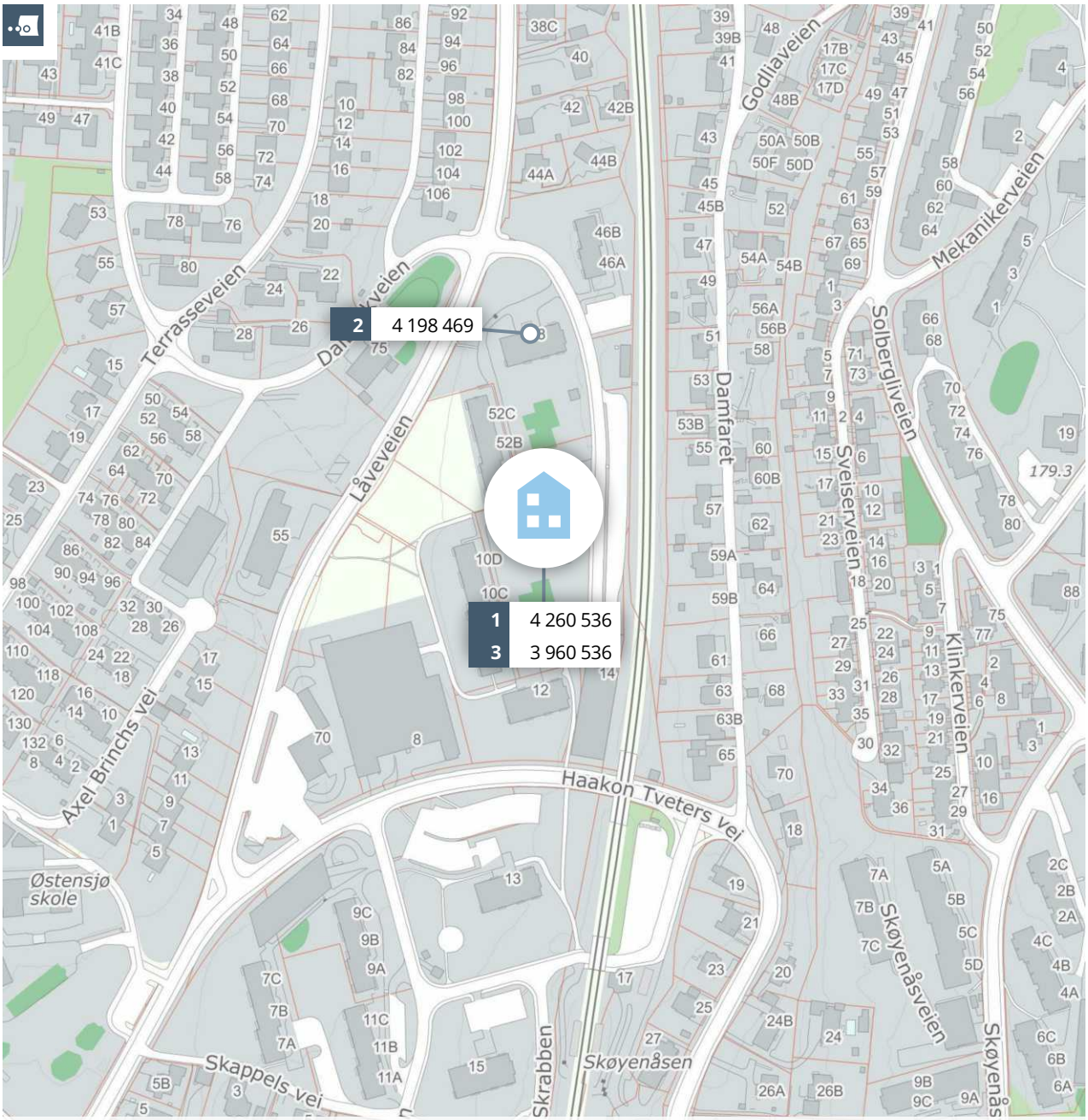
# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
| --- | --- | --- | --- |
| Nadia Frenning Bjørnstad | 1a01df3e0e3a2de3f44fecec d724868a8923ecda | 16.03.2025 19:29:59 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 183250061

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer




# Meglers verdivurdering

# LÅVEVEIEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 11.04.2025

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Låveveien 50, 0682 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1967

GNR 144 BNR 1363 FNR 0 SNR 46 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Høyenhall sør

Verdivurdert til

# 3 990 000

| 256 693 | 4 246 693 | 75 834 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 56 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1967 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 197 |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 8 |

Balkong Heis

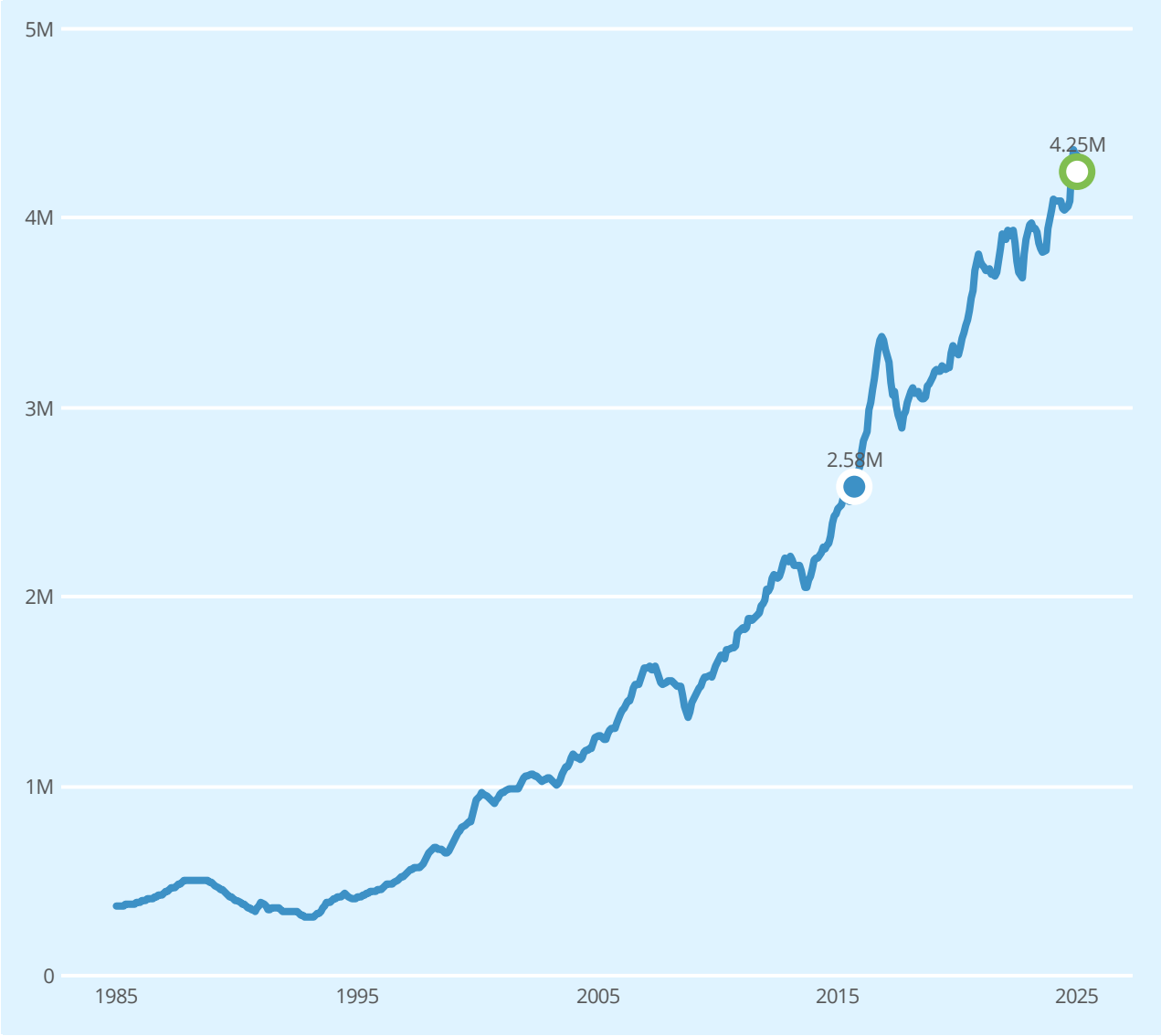
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Låveveien 50<br>55 m² 1969 | 9. etg | 2 sov | 12.03.2024 | 4 190 000 | **4 000 000** | 260 536 | 4 260 536 | **77 464** |
| 2 | Låveveien 48<br>56 m² 1969 | 7. etg | 2 sov | 13.11.2023 | 4 300 000 | **4 110 000** | 88 469 | 4 198 469 | **74 973** |
| 3 | Låveveien 50<br>55 m² 1969 | 3. etg | 1 sov | 27.02.2024 | 3 700 000 | **3 700 000** | 260 536 | 3 960 536 | **72 010** |

Lys, pen 3-roms selveier i 8. etasje m/heis, balkong og vidstrakt utsikt. Bad fra 2021, kjøkken fra 2015 og v.v. inkl.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 07.06.2023 | | 07.06.2023 | - | 1 937 000 | - | 1 937 000 | 3 |
| 04.12.2015 | 14.12.2015 | 02.02.2016 | 2 000 000 | 2 530 000 | 50 535 | 2 580 535 | |
| 11.04.1985 | | 11.04.1985 | - | 368 000 | - | 368 000 | 4 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

4 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

2
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

19
dager

## Leiligheter solgt i Høyenhall sør grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

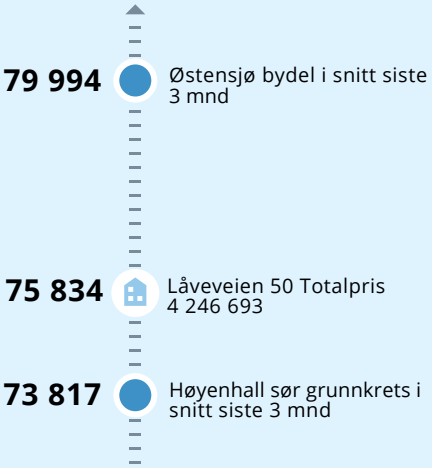



Solgt i snitt i løpet av

80
dager

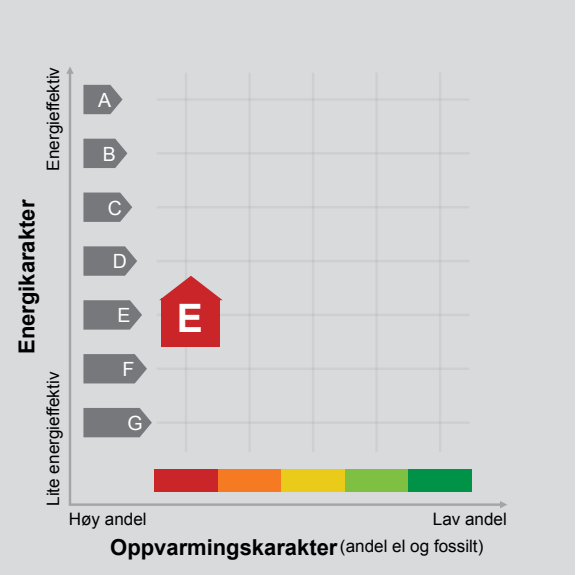
for 4.1% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Låveveien 50 |
| Postnummer | 0682 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | OSLO |
| Gårdsnummer | 144 |
| Bruksnummer | 1363 |
| Seksjonsnummer | 46 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | |
| Bygningsnummer | |
| Bruksenhetsnummer | |
| Merkenummer | Energiattest-2025-106122 |
| Dato | 11.04.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

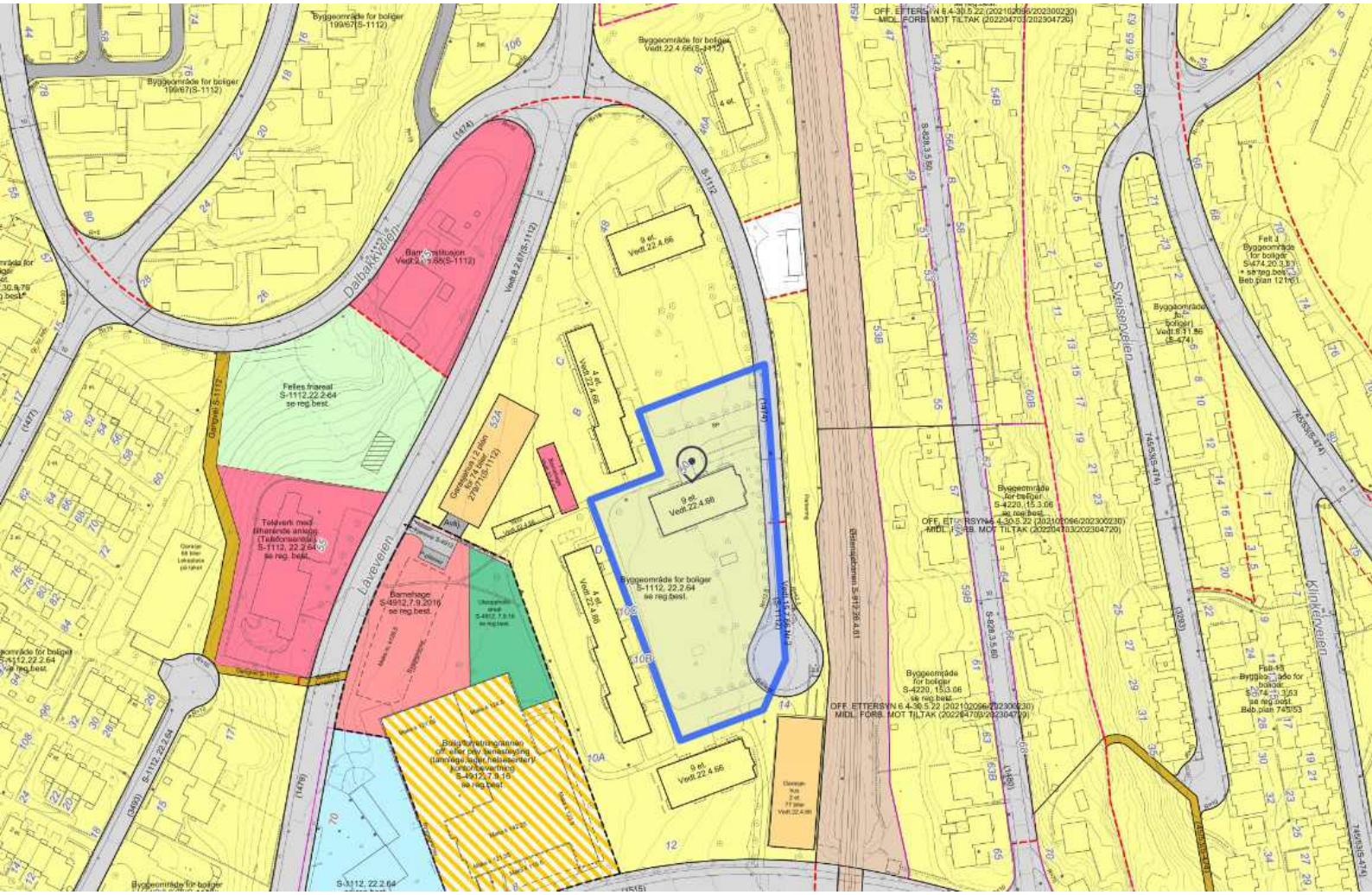
**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Byggeområde for boliger 199/67(S-1112)
Byggeområde for boliger 199/67(S-1112)
Byggeområde for boliger Vedt.22.4.66(S-1112)
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320230472O)
Dalbakkveien
Laveveien
Svenstadveien
Klinkeleveien
Barnehage S-4912,7.9.2016 se reg.best.
Felles friareal S-1112,22.2.64 se reg.best.
Teldverk med tilhørende anlegg (Teldforsamlingslokale) S-1112, 22.2.64 se reg. best.
Garasjer S-1112
Garasjer 12 plass 4 st garasjer 2797/108-1112)
Bolig/forretningsrammen (for eller ny barnehage) (lærlinge lager, helsesenter) kontor/overnatting S-4912,7.9.16 se reg.best
Byggeområde for boliger S-1112, 22.2.64 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
Felt 3 Byggeområde for boliger S-474,20.3.87 + se reg.best Beb.plan 121/61
Felt 48 Byggeområde for boliger S-474, 20.3.87 se reg.best Beb.plan 745/53
9 et. Vedt.22.4.66
4 et. Vedt.22.4.66
Garasjer 4/4 etasjer Leilighetene på taket
Garasjer 1/4 etasje 77 biler Vedt.22.4.66
Bensinstasjon
Bensinstasjonen S-4912,26.4.01
Bussholdeplass
Gangsykkelveg
Fortau
Kjørebane
Sykkelfelt
Grøntareal
Parkeringsareal
Gangfelt
Fortau
Kjørebane
Sykkelfelt
Grøntareal
Parkeringsareal
Gangfelt

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Karoline Hjelmerud
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: karoline.hjelmerud@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250061 . Vår ref.: 6046-1-802 Dato: 14.03.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Boligsameiet Låveveien 50 |
| Organisasjonsnr: | 971283955 |
| Seksjonseier: | Bjørnstad, Nadia Frenning |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 802 |
| Adresse: | Låveveien 50, 0682 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 46 |
| 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 (IN-lån): Ja
- 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 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.
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.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB** |
| Lånenr.: | 83987202435 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,15% |
| Restsaldo | 12 247 903,95 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2051 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |

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: 5 196,73,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 8398720243; Lån nr: 8398720243; Adm. lån 2 - Akonto renter | 1 566,11 | |
| Lån nr: 8398720243; Lån nr: 8398720243; Adm. lån 2 - Akonto avdrag | 282,62 | |
| Kabel-tv | 299,00 | |
| Fellesutgifter | 3 049,00 | |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 342,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 18 523,- |
| Annen formue: | 50 198,- |
| Gjeld: | 271 567,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB** |
| Lånenummer: | 83987202435 |
| Restsaldo: | 256 692,62 |
| Kapitalkostnader: | 4 919,79 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 256 692,62,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Frantz Ludvik Rude Dahlen, 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.
Styrets kontaktinfo: lv50@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6046

Boligsameiet Låveveien 50

# Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Låveveien 50

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

**Dato for årsmøtet:**

9. april 2024 kl. 18:00, Selskapslokalet i Låveveien 50.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Espen Marius Foss er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport-6046 Boligsameiet Låveveien 50.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Ludvik Dalen

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

- Anna Brekke
- Fredrik Karlsen
- Preben Johannessen

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

- Andreas Bonde Hansen

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling til årsmøtet i sameiet Låveveien 50 2024.pdf

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Espen Marius Foss | Låveveien 50 |
| Styremedlem | Anna Ovidia Brekke | Låveveien 50 |
| Styremedlem | Frantz Ludvik Rude Dahlen | Låveveien 50 |
| Styremedlem | Preben Johannessen | Låveveien 50 |
| Styremedlem | Fredrik Karlsen | Låveveien 50 |
| Varamedlem | Andreas Bonde Hansen | Låveveien 50 |

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styret kan kontaktes på e-post lv50@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Boligsameiet Låveveien 50**
Sameiet består av 57 seksjoner.
Boligsameiet Låveveien 50 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971283955, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
144 1363

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Låveveien 50 har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

## Årsberetning, 2023-2024

Det har vært nok et aktivt år i Boligsameiet Låveveien 50. I perioden har det vært avholdt fire ordinære styremøter, mens en del løpende saker har vært avgjort per epost. I tillegg har det vært flere arbeidsmøter knyttet til ulike ansvarsområder som brannvern, dugnader og øvrig vedlikehold som f.eks. erstatning av defekt tørketrommel i fellesvaskeriet. Hovedoppgaven for styret i perioden har vært fasadeprosjektet, inklusive enkelte mindre reparasjoner. Styret anser resultatet som vellykket. I den forbindelse ønsker vi å takke beboerne for godt samarbeid rundt gjennomføringen.

I perioden er det gjennomført to ekstraordinære årsmøter om fasadeprosjektet, samt forestående rehabilitering av varmtvannsanlegg og kjellergulv. Styret har også vært i løpende dialog med vår byggherrerepresentant i Norconsult, og entreprenør Sans Bygg, som tidligere utførte våtromsprosjektet. Årsaken er at det av sameiets «egen» rørlegger ble avdekket brudd på Sivilforsvarets reglement som gjelder rørføring i tilfluktsrommet. Sans Bygg har per nå prosjektert en løsning som skal gjennomføres i 2024, og som de vil måtte søke om endelig godkjenning hos Sivilforsvaret når arbeidet er utført. Videre har styret vært i en nå treårig prosess med sameiets forsikringsselskap vedrørende vårt dekningskrav relatert til følgeskader av tidligere rørbrudd på kjellergulvet. Saken ble endelig løst nå i mars, og sameiet har fått godskrevet en betydelig andel av forespeilet kostnad. Styret anser dette som et godt utfall, som også gjør at vi kan begynne den faktiske utbedringen av kjellergulvet.

Styret har også hatt en del oppfølging med Obos etter overgangen fra vår tidligere forvalter, Braekhus Eiendom. I tillegg har det vært en del utfordringer knyttet til avtale med ny leverandør av TV/Internett som ble inngått av Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB). Styret ønsker å opplyse om at sameiet for flere år siden delegerte ansvaret for disse tjenestene til SSB av hensyn til stordriftsfordeler.

Av årlige oppgaver i sameiet er det foretatt kontroll av brannvarslere og slukkerutstyr i leilighetene, rens av varmtvannsberedere og kontroll av legionella, samt gjennomført vår- og høstdugnader. Det er ellers utført løpende vedlikeholdsoppgaver inne og ute.

Engasjerte beboere har bidratt til et godt bomiljø også i denne perioden, inklusive innsats for blomsterbedet vårt, førjulstreff i foajeen og hygge i forbindelse med dugnadene. Styret benytter anledningen til å rette en stor takk til beboerne for alle bidrag til fellesskapet.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 988 116.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Låveveien 50.

### Lån

Boligsameiet Låveveien 50 har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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,

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



Vedlegg 1 10 av 24 Årsrapport BO4R Boligsameiet Låveveien 50.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: 38PCJ-ZKF5E-W3O1W-XGQC5-0DQ52-WYCEI

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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 38PCJ-ZKF5E-W3O1W-XGQC5-0DQ52-WYCEI

PENNEO

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

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

**Ole Jarle Haukvik**
**Partner**
*Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2024-03-22 13:47:06 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 38PCJ-ZKF5E-W3O1W-XGQC5-0DQ52-WYCEI*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

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

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 7 436 184 | 3 629 598 | 3 605 000 | 4 109 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 717 471 | 3 565 855 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **9 153 655** | **7 195 453** | **3 605 000** | **4 109 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -36 183 | -32 430 | -32 000 | -32 000 |
| Styrehonorar | 5 | -249 309 | -230 000 | -230 000 | -230 000 |
| Avskrivninger | 15 | -257 500 | -257 500 | -257 000 | -257 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -25 062 | 0 | -10 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -91 256 | -84 880 | -93 000 | -96 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -16 805 | -30 267 | -56 000 | -31 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -6 509 869 | -3 037 518 | -1 866 000 | -1 106 000 |
| Forsikringer | | -245 197 | -220 812 | -266 000 | -270 000 |
| Festeavgift | | -99 769 | -99 808 | -102 000 | -102 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -341 439 | -293 139 | -375 000 | -435 000 |
| Kostnader underutvalg | | 0 | -51 461 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 10 | -14 804 | -291 991 | -340 000 | -340 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -200 928 | -200 928 | -214 000 | -215 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -145 927 | -173 129 | -88 500 | -178 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-8 234 046** | **-5 003 863** | **-3 929 500** | **-3 307 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **919 609** | **2 191 590** | **-324 500** | **802 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 41 693 | 23 690 | 21 000 | 21 000 |
| Finanskostnader | 13 | -918 992 | -601 400 | -530 000 | -1 220 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-877 299** | **-577 710** | **-509 000** | **-1 199 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **42 310** | **1 613 880** | **-833 500** | **-397 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 42 310 | 0 | | |
| Udekket tap | | 0 | -766 561 | | |

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

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 14 | 643 750 | 901 250 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **643 750** | **901 250** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 36 554 | 39 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 63 398 | 85 004 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 395 032 | 309 317 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 3 209 876 | 4 888 983 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **3 704 861** | **5 283 343** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 348 612** | **6 184 594** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 17 | -9 745 858 | -9 788 168 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-9 745 858** | **-9 788 168** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 13 733 973 | 15 681 741 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **13 733 973** | **15 681 741** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 199 769 | 72 315 |
| Leverandørgjeld | | 155 766 | 211 241 |
| Påløpte renter | | 4 961 | 4 426 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 3 039 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **360 496** | **291 021** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 348 612** | **6 184 594** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 20.02.2024
Styret i Boligsameiet Låveveien 50

Espen Marius Foss /s/ Frantz Ludvik Rude Dahlen /s/ Fredrik Karlsen /s/

Anna Ovidia Brekke /s/ Preben Johannessen /s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 527 452 |
| Kabel TV | 200 928 |
| Kapitalinnkalling | 3 500 000 |
| Strøm | 12 000 |
| Basestasjon | 46 544 |
| Adm. Lån avdrag | 230 296 |
| Adm. Lån renter | 918 964 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **7 436 184** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Innbetalt andel fellesgjeld | 1 717 471 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **1 717 471** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -35 153 |
| Gaver til ansatte | -1 030 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-36 183** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 249 309.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 062.
Beløpet gjelder revisjon for både 2022 og 2023.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Andre konsulenthonorarer | -16 805 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-16 805** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -5 088 492 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -770 278 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -127 403 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -66 413 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -19 931 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -37 125 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -58 651 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -3 555 |
| Annet vedlikehold | -337 480 |
| Kostnader dugnader | -541 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-6 509 869** |

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -159 907 |
| Feieavgift | -1 913 |
| Renovasjonsavgift | -89 920 |
| Kommunale avgifter | -89 699 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-341 439** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -14 804 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-14 804** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -15 343 |
| Vakthold | -13 517 |
| Renhold ved firmaer | -99 770 |
| Andre fremmede tjenester | -230 |
| Andre kontorkostnader | -3 679 |
| Porto | -563 |
| Kontingenter | -1 990 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | -2 980 |
| Bank- og kortgebyr | -6 332 |
| Øreavrunding | 49 |
| Velferdskostnader | -1 559 |
| Tap på fordringer, | -14 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-145 927** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 8 802 |
| Renter bank Nordea | 7 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 47 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 24 323 |
| Tjenesteleilighet inntekter (solgt) | 8 514 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **41 693** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -918 964 |
| Renter på leverandørgjeld | -28 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-918 992** |

**p**

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 643 750 |
| **SUM BYGNINGER** | **643 750** |

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

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Bygninger | | |
| Opprinnelig | 7 399 903 | |
| Avskrevet tidligere | -6 498 653 | |
| Avskrevet i år | -257 500 | |
| | | 643 750 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **643 750** |
| | | |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-257 500** |

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Til gode av eierne adm lån | 395 032 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **395 032** |

**NOTE: 17**

**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.

**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Udekket tap | -14 742 821 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år | 3 279 492 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år | 1 717 471 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | -9 745 858 |

**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2021 | -19 291 136 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 329 903 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 230 296 | |

| | | |
|---|---|---|
| Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale | 3 279 492 | |
| Nedbetalt i år, administrasjonsavtale | 1 717 471 | |
| | | -13 733 974 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-13 733 974** |

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 87833501. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

# Valgkomiteens innstilling til årsmøtet i sameiet Låveveien 50 2024

## Innstilling

Valgkomiteen anbefaler følgende sammensetning av sameiets styre i den kommende perioden:

| **Navn (leilighetsnummer)** | **Rolle** |
|---|---|
| Ludvik Dalen (104) | Styreleder |
| Fredrik Karlsen (601) | Styremedlem (ordinær) |
| Anna Brekke (606) | Styremedlem (ordinær) |
| Preben Johannessen (401) | Styremedlem (ordinær) |
| Andreas Bonde Hansen (404) | Styremedlem (vara) |

Valgkomiteen anbefaler at arbeid med rekruttering til styret styrkes i kommende periode, med mål om å utforske en mulig nyrekruttering frem mot årsmøtet i 2025, for å støtte kontinuitet og redusere sårbarhet.

## Prosess

Valgkomiteen har hatt egne møter og dialog for å legge opp en prosess som sikret et tilstrekkelig vurderingsgrunnlag bak innstillingen til årsmøtet.

Vurderingsgrunnlaget er fremskaffet på bakgrunn av samtaler med hvert av de sittende styremedlemmene. Samtalene har vært basert på følgende spørsmål:

1. Hvilke oppgaver har vært sentrale for styret i den perioden vi legger bak oss?
2. Hva er de sentrale oppgavene for styret i inneværende periode slik du ser det?
3. Ønsker du å fortsette som styremedlem?
4. Hvordan fungerer dagens styre? Er det noen endringer som bør vurderes?
5. Særskilt om styreleder:
    - Espen Foss har besluttet å trekke seg fra styret. Hva tenker du om å påta deg vervet som styreleder?
    - Hvordan kan valgkomiteen støtte styret for å legge til rette for fortsatt intern styreleder?

## Oppsummering av samtaler

Oppfatningen rundt spørsmålene fra valgkomiteen er sammenfallende og kan oppsummeres som følger:

1. Oppfølgingsoppgaver knyttet til de store prosjektene som er i sluttfase har vært mest sentrale. I tillegg har det vært en del jobb som følge av at vår forretningsfører har blitt kjøpt opp av OBOS.

2. Sameiet har vært inne i en intensiv periode med store prosjekter og kostnader de seneste årene. Nå er de mest intensive prosjektene over eller under sluttføring, og vurderingen er at sameiet nå skal inn i en rolig fase med normal drift som fokus. Kravet til styret som helhet, og styrelederen særskilt, forventes å bli mindre krevende enn det har vært.

Det viktigste fokuset for styret i kommende periode er å sluttføre prosjektene som er vedtatt, sikre god kostnadskontroll og et godt bomiljø.

3. Av sittende styremedlemmer ønsker alle å stille til gjenvalg i den rollen de har hatt i foregående periode, foruten Espen Foss. Konsekvensen av avgangen er at styrelederververvet har måttet håndteres som en særskilt sak (se punkt 5).

4. Styret har fungert godt i siste periode. Det er god arbeidsfordeling og oppfølging mellom medlemmene. Det er i tillegg rom for diskusjoner rundt ulike løsninger for å sikre best mulig utfall for sameiet.

5. Espen Foss har gjort en stor innsats for å sikre fremdrift og et godt styremiljø med levelig arbeidsdeling i en usedvanlig arbeidsintensiv periode for sameiet. Med prosjekterfaringene friskt i minne er dagens styremedlemmer nølende til styrelederververvet med hensyn på egen livssituasjon og totalkapasitet. Samtidig ønsker ingen å gå tilbake til ekstern styreleder, som hverken har eierskap til bygningen, eller bomiljøet i egenskap av å være beboer selv. Ekstern styreleder vurderes av alle som en dårlig løsning for både styret og sameiet, da arbeidsbelastningen for styret erfaringsmessig blir lik eller større, og evnen til å ta raske beslutninger reduseres.

    - Med bakgrunn i det over føler styremedlemmene en forpliktelse til å tilrettelegge for at styrelederververvet kan håndteres internt. På den bakgrunn stiller Ludvik Dalen som kandidat til styrelederververvet med støtte fra de andre styremedlemmene.

    - Valgkomiteen er sameiets funksjon for å støtte kontinuitet i styrearbeidet til beste for styret og beboere. Rekruttering til styret med dette som mål er en viktig oppgave. Med overgangen i arbeidsbelastning fra prosjekt til ordinær drift, har det ikke vært sentralt med rekruttering av ny(e) medlem(mer) til kommende periode.

## Valgkomiteens vurderinger

Valgkomiteen vurderer at det sittende styret har fungert godt. Saker som er viktige for sameiet fanges opp og følges opp.

Det tar tid å sette seg inn i saksporteføljen til styret og bli kjent med beboerne i sameiet, som er en viktig forutsetning for å følge opp styrets oppgaver på en hensiktsmessig måte. Kontinuitet i styrets sammensetning er derfor viktig. Kontinuitet er videre en forutsetning for at arbeidsbelastningen knyttet til styrelederververvet ikke blir større enn at en av sameiets beboere kan skjøtte vervet uten bistand fra eksterne. Valgkomiteen støtter vurderingene fra styremedlemmene om at sameiets overgang fra prosjekter til drift og kostnadskontroll ikke tilsier behov for rekruttering nå.

Espen Foss' avgang som styreleder viser imidlertid at vi behøver en proaktiv linje til rekruttering, for å begrense sårbarheten for sameiet. Vi anbefaler derfor at styret sammen med valgkomiteen legger opp til en prosess med mål om å utforske en mulig nyrekruttering til styret frem mot årsmøtet i 2025.

For valgkomiteen,

Therese Bakke (leder - 204)

Kjersti Oland (medlem – 501)

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24
**Selskapsnummer:** 6046 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Låveveien 50

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Låveveien 50

**Organisasjonsnummer:** 971283955
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Selskapslokalet i Låveveien 50.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Marius Foss er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Gry Sundet foreslått. Protokollvitner blir valgt under møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Anna Brekke og Ludvik Dalen**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ludvik Dalen

Følgende stilte til valg:
Ludvik Dalen

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Anna Brekke
Preben Johannessen
Fredrik Karlsen

Følgende stilte til valg:
Anna Brekke
Preben Johannessen
Fredrik Karlsen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Andreas Bonde Hansen

Følgende stilte til valg:
Andreas Bonde Hansen

# VEDTEKTER

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

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

## 1. Generelt

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

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

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

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

## 2. Fysisk råderett

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

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

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

## 3. Rettslig råderett

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

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

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i boligsameiet.

Juridiske personer skal ikke kunne erverve seksjoner i boligsameiet.

## 4. Fellesutgifter

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

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

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

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

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

## 5. Ettersyn m.v.

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

## 6. Mislighold

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

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

## 7. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

## 8. Årsmøtet

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

## 9. Innkalling til ordinære årsmøter

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

## 10. Innkalling til ekstraordinære årsmøter

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

### 11. Om årsmøtet

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

### 12. Årsmøtets kompetanse

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

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

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

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

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

### 13. Ugildhet

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

### 14. Styret

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder eierseksjonsloven §56.

### 15. Innkalling til styremøter

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

### 16. Styremøter

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

### 17. Styrets kompetanse m.v.

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

### 18. Mindretallsvern

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

### 19. Ugildhet for styremedlemmer og forretningsfører

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

### 20. Regnskap og revisjon

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

BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

# HUSORDENSREGLER

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

## 1. Innledning

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

## 2. Alminnelige ordensregler

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

B. Vestibylen skal ikke tjene som oppholdsrom

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

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

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

## 3. Bruk av boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Grilling må ikke foregå på balkonger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stempelmrk. Kr. 2.200,-
Registrert den 17/2-69
Byskr

2777

Rett kopi bekreftes

# Festekontrakt.

Undertegnede fru Julie Fjeldstad, sivilingeniør Halvor Skappel og landbrukskandidat Paul Skappel som eiere av eiendommen gnr. 144 bnr. 563 i Oslo (Aker), bortfester herved eiendommen til Søndre Skøyen Boligstiftelse på følgende vilkår:

1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.

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

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

3.

Festetiden skal være 99 år fra kontraktens underskrift.

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

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

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

4.

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

STATENS KARTVERK

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

5.

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

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

6.

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

7.

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

8.

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

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

9.

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

10.

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

STATENS KARTVERK

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

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

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

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

For grunneierne:

Julie Fjeldstad
Halvor Skappel
Paul Skappel
.....

For festeren:

.....

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

D. u. s.

.....
høyesterettsadvokat.

STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes:
B. a. V.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 183-17-0285 (Petter Løsåmoen)
Vår referanse: 1327315/5658440
Bestilling: C1 2017-10-30 89

Dato
30.10.2017

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 9152 | 105 | 12.6.1969 | FESTEKONTRAKT - VILKÅR |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 144 | 1363 | 0 | 44 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes

9/52 12 JUNI 1969

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

Undertegnede Søndre Skøyen Boligstiftelse som fester av gnr. 144 bnr. 1363 i Aker (Oslo) frembortfester herved $\frac{14}{1000}$ av eiendommen (fremfestenr. 44 ) som gir disposisjonsrett over leilighet nr. 706 til Bernt Christiansen på følgende vilkår:

1.

Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneierne og boligstiftelsen datert 1/12.1967 tinglyst 18/2. 1969 hvoretter festetiden er til 1/12.2066 (99 år) skal også gjelde for denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende $\frac{14}{1000}$ del.

2.

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

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

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

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

3.

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

4.

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

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

5.

Fremfesteren skal ha disposisjonsrett over leilighet nr. 706 som består av 2 beboelsesrom, kjøkken, entre, bad og w.c. i 7. etasje samt boder.

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

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

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

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

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

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

STATENS KARTVERK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.

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

7.

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

8.

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

Oslo, den 9/6. 1969

Som bortfester:
Søndre Skøyen Boligstiftelse

Som fremfester:
Bernt Christiansen

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

Oslo, 29/4 1969

~~hr.~~ advokat

Bygge avg

Kjøpekontrakt av 29/4 1969 stemplet for kr. 765,- forevist. Andelens verdi kr 75.000,-

Merkene kassert 29/5 1969 av Torkildsen & Torkildsen,

Oslo byskriverkontor,

Aker distrikt, den 12/6 1969

for byskriveren

Heier (s)

Avskriftens riktighet bekreftes

AIRF

STATENS KARTVERK

# Låveveien 50

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 196 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Østensjø skole (1-7 kl.)<br>530 elever, 27 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Oppsal skole (1-10 kl.)<br>565 elever, 31 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Manglerud skole (1-10 kl.)<br>1071 elever, 46 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Trasop skole (1-7 kl.)<br>559 elever, 28 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.)<br>763 elever, 40 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Hellerud videregående skole<br>600 elever | 21 min<br>1.7 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 6 min<br>3.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Skøyenåsen T<br>Linje 3N, 78A, 78B | 3 min<br>0.2 km |
| Skøyenåsen<br>Linje 2, 3 | 6 min<br>0.4 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 20 min<br>1.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>7.5 km |
| Oslo Gardermoen | 35 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Lykketrollet barnehage (1-5 år)<br>21 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Godlia barnehage (1-5 år)<br>36 barn | 12 min<br>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 2025

## 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 (høst/vinter 2025) | 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

—

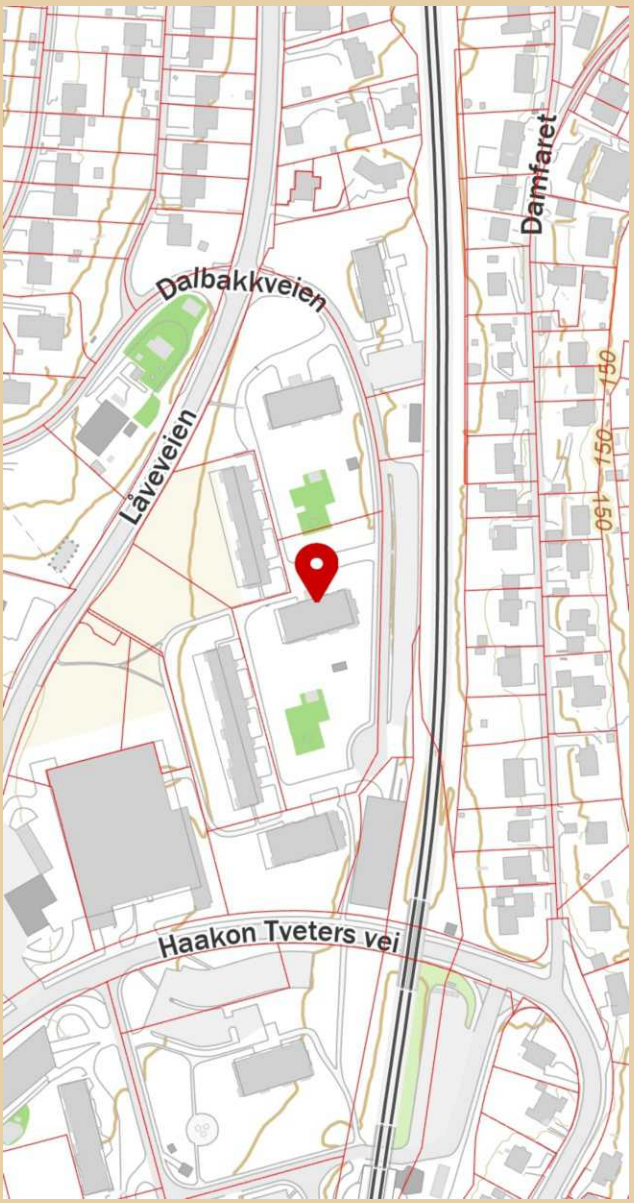
**Gateparkering**
Lett 89/100

—

**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 2025

# 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. 46, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
183250061


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Premiere

**Saksbehandler:** Marius Semmerud Berg

**Telefon / Mobil:** 22 27 32 00 / 926 20 108

**E-post:** marius.semmerud.berg@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.

---