

Låveveien 48



Velkommen til

Låveveien 48



Salgsoppgaven produsert 8. august 2025

Østensjø

Lys og moderne 2(3)-roms selveierleilighet! Solrik balkong, heis og god planløsning. Kort til Marka og t-bane. Sentralt!

Prisantydning	4 200 000,-
Fellesgjeld	83 637,-
Omkostninger	108 420,-
Totalpris	4 392 057,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 592,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1969
Megler	Celina Olsen
Telefon	468 56 443
E-post	c.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/Celina Olsen har gleden av å presentere Låveveien 48 - En lys og moderne 2-roms med god planløsning og herlig balkong. Leiligheten ligger i et rolig og tilbaketrukket område på Skøyenåsen med kort vei til Østensjøvannet og Østmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er også gangavstand til buss, t-bane og dagligvare.

Høydepunkter:

- Moderne leilighet med mye naturlig lysinnslipp
- God planløsning, kan gjøres om til 3-roms
- Balkong på 4 m^2 med ettermiddagssol
- Tv, internett og varmtvann inkl.
- Lave bokostnader
- Ingen innsyn
- Rørfornying i 2025
- Heis
- Godt utleieobjekt
- Mye lagringsplass
- Veldrevet sameie

Området:

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

Arealer og innhold

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

Beskrivelse

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

Låveveien 48

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




Telefon: 02490 / www.tt-













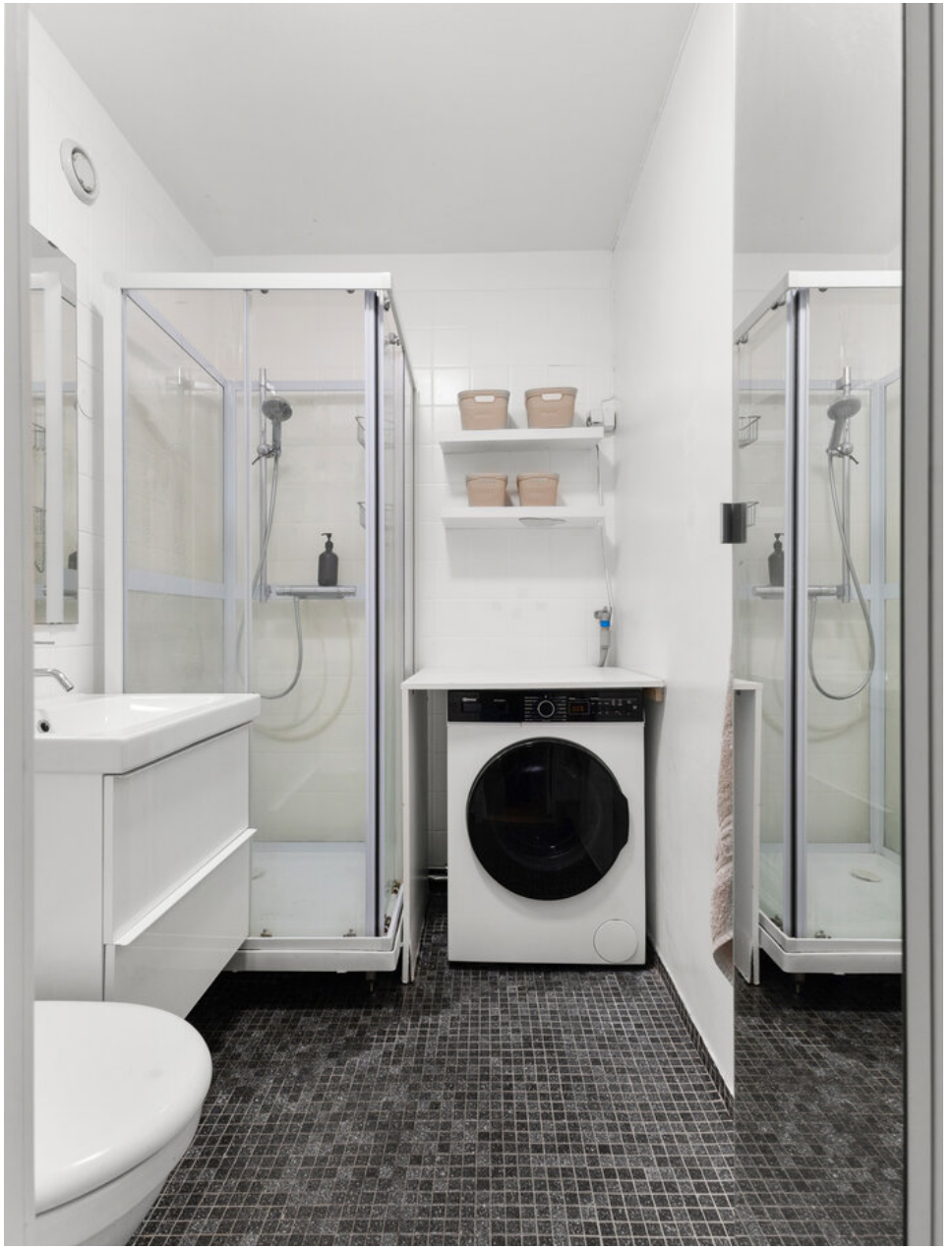

14:50














MONCLER





Informasjon

Låveveien 48

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0146/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Låveveien 48, 0682 OSLO
Gnr 144, bnr 1365, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
John Nervik Indreberg

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
83 637,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 283 637,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
107 070,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 420,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 120,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 392 057,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 404 757,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
2

Antall soverom
1

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

Beskrivelse:
1. etasje:

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Midtsommers er det sol på balkongen fra ca. 17:00 til solnedgang.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i høy 1.etasje og inneholder:

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

I tillegg disponerer leiligheten en utebod på balkongen, samt ett lagringsskap i kjølerommet.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører, grunnet at vinduet er ikke lufttett, pakningen har åpninger i hjørner.
- Etasjeskille, grunnet at det registreres et høydeavvik på ca. 12 mm i stuen.
- Kjøkken, overflater og innredning, grunnet at det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Avløpsrør, grunnet alder.
- Vannledninger, grunnet alder.
- Ventilasjon, grunnet kun naturlig tilluft.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad, grunnet at det ikke foreligger dokumentasjon. Det opplyses om at selger ikke har hatt noen problemer med badet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk, grunnet at anlegget ikke er undersøkt av fagpersonell (elektriker).

For øvrig informasjon se tilstandsrapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser til utleie både med og uten elbil lader. Plasser tildeles etter venteliste. Pris for vanlig parkeringsplass er ca. kr. 2 000,- pr. halvår.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Arbeidet ble utført av Tt - teknikk.no.

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

- Ja, av faglært. Arbeidet ble utført av Tt - teknikk.no.

For øvrig se selgers egenerklæring som ligger vedlagt.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer og med 2-lags glass og balkongdør med 3-lags glass.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 592,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv og internett, varmtvann, festeavgift, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og felles vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 983 449,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 933 794,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Låveveien 48 , orgnr. 983 806 597

Om sameiet

Sameiet består av 56 seksjoner. Boligsameiet Låveveien 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983806597, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Det påløper et gebyr på kr 750 for ny eier/leietaker.

Fremtidige planer:

- Rørfornying av soilrør, (avløp), i sameiet.
- Brannvarsling i alle fellesareal.
- Fornying av gulv i entre.
- Fornying/vedlikehold av dør til sykkelbod.

Det kan påløpe økte felleskostnader og fellesgjeld for fremtidige prosjekter.

Sameiet har gjennomført et forprosjekt i forhold til mulig rehabilitering av vann og avløp.
Styret i Låveveien 48 har med bakgrunn i analysen fra SINTEF og rapporten fra Opak konkludert med at det ikke er nødvendig med et totalrehabiliteringsprosjekt på VVS i sameiet. Prøvene viser at vannrørene har en betydelig gjenværende levetid. Avløpene har kortere gjenværende levetid og styret vil derfor foreslå at det gjennomføres en strømpekjøring/rørfornying av alle avløp som ikke er tatt tidligere. Det er totalt sju avløp som gjenstår. Dette er planlagt gjennomført i 2025 og styret vil fremme en egen sak med finansiering av tiltaket, enten i ordinært årsmøte eller ekstraordinært møte. Tiltaket kan også gjennomføres tidligere, men det vil vi ev 6 av 26 komme tilbake til. Dette er et tiltak som er av en langt mindre størrelsesorden, både praktisk og økonomisk, enn en totalrehabilitering av VVS.
Per nå er rørfornying forventet ferdig i uke 38.

Større utført vedlikehold og rehabilitering:
2019: Etterisolering av fasade, ny puss og nye farger fasade. Nytt taktekke. Maling av alle vinduer i fasaden.
2022: Rørfornying av bunnledninger, rørfornying taknedløp, rørfornying av en kjøkkenstamme og rørfornying av avløp til kommunalt nett.
2023: Tilstandsanalyse av felles vannledninger og avløp. Montert felles vannmåler.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 83 637,-pr. 22.07.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987222843
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,15%
Restsaldo: 5 998 126,44
Innfrielsesdato: 28.08.2044
IN-ordning: Nei

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 278 505 i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Husdyrhold av hund eller katt eller andre større dyr må godkjennes av styret på forhånd. Dette blir tillatt kun etter nøye vurdering.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 82741949

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 761 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Søndre Skøyen Boligstiftelse. Festeavtalen har en avtaletid på 99 år fra 1969.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 99 808,- per år. Festeavgift er inkludert i felleskostnadene. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10.år etter KPI, neste mulige regulering i 2028.

Bortfester har ikke forkjøpsrett. Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

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

Kontakt megler ved spørsmål.

Adkomst

Det skiltes med visningsskilt fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Låveveien 48§ Fredelig og sentral beliggenhet i etablert boligområde på Skøyenåsen. Boligen ligger fint til og har en god og hyggelig beliggenhet med kort vei til Østensjøvannet. Skøyenåsen nærsenter med bl.a. matbutikk, lege, tannlege og fysioterapeut ligger 3 minutters gange fra boligen. Her har du også nærhet til både skoler, barnehager, samt et rikelig utvalg av servicetilbud på Bryn Senter, Oppsal senter, Manglerud og Lambertseter. Samtidig er det kort vei til offentlig kommunikasjon.

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

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

Kollektivtilbud:
Boligen ligger ca. 6 minutters gange fra Skøyenåsen og Godlia T-banestasjonen. T-banen tar deg til Jernbanetorget på ca. 15 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - høyhus datert 23.10.1970.
Det foreligger også en rekke ferdigattester for arbeid som er gjort i senere tid.
Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og disse stemmer overens

med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/144/1365/8:
13.02.1970 - Dokumentnr: 2620 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFT NOK
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår
Reguleringsklausul slettet

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

27.11.1967 - Dokumentnr: 16669 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1365
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1969 - Dokumentnr: 127 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1365
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1969 - Dokumentnr: 2779 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1365
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1969 - Dokumentnr: 2779 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 8,656
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår
REGULERINGSKLAUSULEN SLETTET

04.11.1987 - Dokumentnr: 72550 - Erklæring/avtale
EIENDOMMEN ER FORMELT SEKSJONERT
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1969 - Dokumentnr: 2779 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 8,656
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår
REGULERINGSKLAUSULEN SLETTET

13.02.1970 - Dokumentnr: 2620 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFT NOK
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår
Reguleringsklausul slettet

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

19.11.1969 - Dokumentnr: 19520 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 14/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 56 SEKSJONER
SNR. 2-56 HAR ANDEL AV SNR. 1

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og

få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 1% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 990,- for oppgjør, kr. 12 500 for grunnpakke, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 3 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 24 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 23 108,-.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2025

Ansvarlig megler

Celina Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 46856443

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Låveveien 48

Låveveien 48

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 201 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.)	**7 min**
530 elever, 27 klasser	0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.)	**18 min**
565 elever, 31 klasser	1.4 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	**18 min**
1071 elever, 46 klasser	1.4 km
Trasop skole (1-7 kl.)	**19 min**
559 elever, 28 klasser	1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	**16 min**
763 elever, 40 klasser	1.3 km
Hellerud videregående skole	**20 min**
600 elever	1.6 km
Ulsrud videregående skole	**6 min**
624 elever	3.4 km

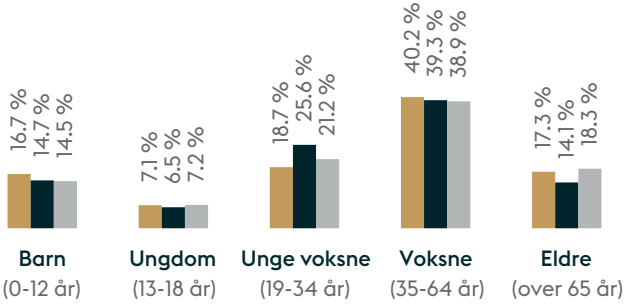
Offentlig transport

Skøyenåsen T	**4 min**
Linje 3N, 78A, 78B	0.3 km
Skøyenåsen	**7 min**
Linje 2, 3	0.6 km
Bryn stasjon	**19 min**
Linje L1	1.7 km
Oslo S	**12 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.4 km
Oslo Gardermoen	**35 min**

Barnehager

Østensjø Kanvas-barnehage (1-5...	**3 min**
64 barn	0.2 km
Lykketrollet barnehage (1-5 år...	**7 min**
21 barn	0.6 km
Godlia barnehage (1-5 år)	**11 min**
36 barn	0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Godlia balløkke	7 min
Østensjø skole	8 min
Feel24 Oppsal	14 min
EVO Bryn	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Låveveien 48
0682 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1969
BRA: 56 m^2
BRA-i: 55 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	6	1	1

Supertakst
GNR: 144 BNR: 1365 SNR: 8
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Låveveien 48
0682 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33838

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduet er ikke lufttett, pakningen har åpninger i hjørner. Det vil kunne trekke kald luft fra vinduet.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Pakning bør utbedres slik at den tetter rundt hele karmen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 12 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 7 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikroovn, platetopp og stekovn.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Deksel over micro er borte

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder og registrerte avvike er utbedringer/oppgraderinger påregnelig i tiden som kommer.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avløpsrør

Oppsummering

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg i leiligheten er fra byggeåret og nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Selger informerer om at det har vært/pågår rørfornying av hele fellesanlegget i bygget.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør i leiligheten er fra byggeåret og nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Selger informerer om at det har vært rørfornying av hele fellesanlegget i bygget.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig tilluft via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av balkongdør på stuen.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg i stuen anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.7.2025	**29.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **John Indreberg** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug** Telefon: **45276275**
Firma: **Komplett taksering AS** Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Låveveien 48, 0682 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **144** Bruksnr: **1365** Festenr:
Seksjonsnr: **8** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1969**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og med 2-lags glass og balkongdør med 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	55	1	0	4
Totalt m²	**56**	**55**	**1**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	51	4		
Totalt m²	**55**	**51**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer ett lagringsskap i kjølerommet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en nord vendt balkong i betong på 4 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og balkongdør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 2000 og balkongdør er fra 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduet er ikke lufttett, pakningen har åpninger i hjørner. Det vil kunne trekke kald luft fra vinduet. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Pakning bør utbedres slik at den tetter rundt hele karmen.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 12 mm. Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 7 mm. Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav: TG0 TG1 TG2 TG3 Ingen avvik Lokalt avvik: Lokalt avvik: Lokalt avvik: 0-4mm <10mm 10-20mm >20mm Totalt avvik: Totalt avvik: Totalt avvik: <15mm 15-30mm >30mm	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikroovn, platetopp og stekovn. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Deksel over micro er borte	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder og registrerte avvike er utbedringer/oppgraderinger påregnelig i tiden som kommer. Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Det er kullfiltervifte over stekesonen og mekanisk sjakt i rommet.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløp i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger informerer om at det har vært rørfornying av hele fellesanlegget i bygget.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Synlig avløp i plast. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg i leiligheten er fra byggeåret og nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Selger informerer om at det har vært/pågår rørfornying av hele fellesanlegget i bygget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Vannrør i leiligheten er fra byggeåret og nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Selger informerer om at det har vært rørfornying av hele fellesanlegget i bygget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsikrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Naturlig tilluft via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av balkongdør på stuen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg i stuen anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.10 Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Indreberg, John Nervik	9578-5999-4-4033947	2025-08-08 18:58:57

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. aug. 2025

Oppdragsnummer
18-0146/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Låveveien 48, 0682 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
John Nervik Indreberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Finner ikke
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tt - teknikk.no

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

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tt teknikk

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0146/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Indreberg, John Nervik	**2025-08-08**

Identifikasjon

bankID Indreberg, John Nervik

Signicat

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

Opplysninger fra

Sameiet

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

GNR. 144, BNR. 1365, OSLO

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 10.desember 1998 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.
Endringer vedtatt 26.04.01, 30.08.05, 16.11.05, 30.04.07, 23.11.09, 22.03.11, 08.05.2019, 04.05.2023.

§ 1. EIENDOMMEN – Formål
Boligsameiet Låveveien 48 (heretter sameiet) er en bygning med 56 seksjoner på eiendommen gnr. 144, bnr. 1365 i Oslo.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg (av enhver art).

Tomten er festet av Søndre Skøyen Boligstiftelse ved festekontrakt 01.12.1967 og 12.02.1969 og frembofestet til de enkelte seksjonseierne.

Seksjonseierbrøkene bygger på seksjonenes areal.

§ 2. RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G), jfr. Lov om eierseksjoner § 31.

Salg eller utleie av seksjon skal godkjennes av sameiets styre. Erverver og leietaker skal likeledes godkjennes av styret, forut for erverv eller utleie. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner. Unntak fra denne regel er i Lov om eierseksjoner § 23, bl.a. for offentlige myndigheter.

Styret skal gjøre erverver av seksjon kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler. Erverver av seksjonen skal kvittere for at disse dokumentene er mottatt. Seksjonseieren som leier ut, skal gjøre disse dokumentene kjent for leietakere til seksjonen.

Ved erverv av seksjon påløper gebyr til forretningsfører.

Styret har anledning til å kreve inn et gebyr for eventuelle meromkostninger/merarbeid ved eierskifter og leietagerskifter.

§ 3. FYSISK RÅDERETT
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesanleggene slik de skal brukes.

Seksjonen og fellesanleggene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne/beboerne.

Boligsameiet Låveveien 48

En seksjon kan bare brukes til boligformål.
Dersom det i en seksjon ønskes å drive virksomhet som vil medføre stor trafikk av besøkende, og således kan være til sjenanse for beboerne, skal dette skriftlig forelegges styret. Virksomheten kan ikke settes i gang før styret gir sin godkjenning. Det samme gjelder husdyrhold.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å holde seksjonen forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne og seksjonene og fellesanleggene. Den enkelte seksjonseier har ansvar for at nøkler til fellesarealer (inngang, kjeller, vaskeri, osv.) ikke kommer på avveier. Dette ansvaret gjelder også for slike nøkler som eieren har overlatt leieboer. Tap av nøkler til fellesarealer skal meldes til styret.

Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør, interiør mot fellesarealer (for eksempel korridorer) eller innebærer gjennombrudd av vegg mellom to seksjoner, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. I slike forhold kan styret pålegge seksjonseier å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- eller dørtype, samt fargevalg.

Synlige og sjenerende parabolantenner eller andre typer antennes tillates ikke oppsatt.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

§ 4. HUSORDENSREGLER
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, jfr. Lov om eierseksjoner § 28. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt i årsmøte, etter Lov om eierseksjoner §28.Brudd på disse reglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelsers overfor sameiet. Husordensregler ble vedtatt på årsmøtet 27. april 1992, med enkelte endringer i ekstraordinært årsmøte desember 1998. (OBS: Jfr. Husordensreglene)

§ 5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, osv. skal godkjennes av styret og kan skje etter en samlet plan for bygningen, vedtatt i årsmøte.

Tilbygg/påbygg, endring av utvendige farger og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret og samordnes med de øvrige berørte seksjonseierne før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av større betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet til avgjørelse i et årsmøte.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonen hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, jfr. Lov om eierseksjoner § 21.

Styret eller den styret gir fullmakt, skal ha adgang til slikt ettersyn og vedlikehold når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne. Det skal tas rimelig hensyn til den berørte seksjonseier i slike forhold.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiernes eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 6. FELLESKOSTNADER
Kostnader for sameiet som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, utgjør felleskostnader og fordeles på seksjonseierne etter seksjonseierbrøken.

Den enkelte seksjonseier betaler for hver måned et akontobeløp fastsatt i årsmøte eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall. A kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold eller påkostninger eller andre fellestiltak i sameiet, dersom årsmøte har vedtatt slik avsetning.

Dersom en sameierseksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge sameierseksjonseieren å installere særskilt måleutstyr.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierseksjonseierne etter sameierseksjonseierbrøken.

§ 7. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen seksjon slik at det ikke

oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger
omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og de elektriske ledningene til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt (jf. Eierseksjonsloven § 32) omfatter slikt som:

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

Boligsameiet Låveveien 48

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon av og utskifting av det som er nevnt i første, annet og tredje ledd, inklusive utskifting av sluk, vinduer, inngangsdører til sameiers bolig og balkongdører.

Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør, interiør mot fellesarealer (f. eks.korridorer) eller innebærer gjennombrudd av vegg mellom to seksjoner, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f. eks. vindus- eller dørtype samt farger.
Større rehabiliteringsarbeid. Før iverksetting av større rehabiliteringsarbeid skal styret konsulteres.
Dersom rehabiliteringsarbeidet innebærer:

a. sliping av golv til det opprinnelige plankegolvet,

b. b. åpning av vegger eller

c. c. installasjon av peis, vedovn eller lignende skal alltid tillatelse innhentes av styret før arbeidene iverksettes.

Ethvert rehabiliteringsarbeid som utføres på leilighetens bygningstekniske installasjoner, innredninger, elektrisk utstyr, ledninger, rør, vannforsyning, avløp, sanitæranlegg m. v., skal utføres av autoriserte håndverkere og dokumenteres (jfr. lover og forskrifter).
Styret skal konsulteres før arbeidet iverksettes. Ved brudd på lover, forskrifter og bestemmelser har seksjonseieren erstatningsansvar for korrigerende tiltak.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr,
herunder heis, trappeoppganger og inngangsdører til huset er sameiets ansvar.

§ 8. MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Lov om eierseksjoner § 38. Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er vedkommendes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.

§ 9. STYRET
Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne eller deres aller nærmeste. Styrets leder velges særskilt. Seksjonseierstyret skal bestå av 3 medlemmer og opptil 2 varamedlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år og varamedlemmene for 2 år, hvor det etterstrebes at styremedlemmene velges med overlappende intervall. Kun fysiske personer kan være styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiet og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer (Lov om eierseksjoner § 58).

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret deltar i fellesorgan for sameiene på Søndre Skøyen om forvaltning av utendørs fellesarealer og felles vaktmestertjeneste m.v. (for tiden Søndre Skøyen Boligstiftelse).

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor, valgt på årsmøte, jfr. Lov om eierseksjoner § 65. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøter og til å uttale seg.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner i dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10. ÅRSMØTE

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styreleder leder årsmøtet med mindre annet bestemmes av årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere med støtte av minst en tiendedel av seksjonseierne krever det. Krav om ekstraordinært årsmøte skal også angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøte med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.
Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være på minst 3 dager.

Innkallingen til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:
Styrets årsberetning
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjennelse
Valg av styremedlemmer

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger i årsmøte med alminnelig flertall av de avgitte stemmer (Lov om eierseksjoner § 58).

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner.

Boligsameiet Låveveien 48

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 seksjoner fra boligformål til annet formål eller omvendt.

f) Samtykke til reseksjonering som angitt i Lov om seksjonseierseksjoner § 20, 2. ledd, 2. pkt..

g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene (Lov om eierseksjoner § 50).

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

§ 11 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39.

[2] Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på de andre seksjonseiernes bekostning.

§ 13 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

[2] Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringsselskapet.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes i årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke Lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

§ 16 SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE

Sameiet har i 1991 inngått forvaltningsavtale med Søndre Skøyen Boligstiftelse.
Forvaltningsavtalen medfører at sameiet har overført til boligstiftelsen forvaltningen av arealer som i praksis oppfattes som fellesarealer for sameierseksjonseier og garasjelag på Søndre Skøyen, samt overført periodisk kontroll av tekniske installasjoner i bygget, alt etter nærmere spesifikasjon i Forvaltningsavtalen med vedlegg.
Forvaltningsavtalen er gjensidig oppsigelig med en oppsigelsesfrist på 6 måneder til utløp ved utløp av kalenderåret.

HUSORDENSREGLER
FOR
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

Vedtatt på årsmøte 27.april 1992.
Endret på sameiermøte 23.11.09

INNLEDNING

Boligsameiet Låveveien 48 består av 55 leiligheter som vi disponerer hver for oss. Sameiet eier i tillegg en leilighet ("vaktmesterleiligheten") som kan leies ut. Videre er vi sammen om en rekke fellesrom i huset og bruker dessuten utearealene sammen med beboerne av de andre sameiene. Husordensreglene skal bidra til å skape gode forhold mellom beboerne og andre, så vel inne som ute.

BRUK AV LEILIGHETEN

Det er forholdsvis lytt i huset. Sett derfor ikke lydstyrken på musikkanlegg og lignende så høyt at det sjenerer andre. Det samme gjelder for bruk av musikkinstrumenter og ved selskapelighet.

Banking, boring eller annen sjenerende støy skal ikke forekomme før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager, på lørdager ikke før kl. 08.00 og etter kl. 18.00. På søn- og helligdager skal slikt arbeid ikke skje.

Lufting av leilighet skal ikke skje ved å åpne døren mot korridoren.

Det må ikke installeres avtrekk fra komfyr direkte inn i luftekanalen. Maskinen som sørger for avtrekk i luftekanalene, er ikke dimensjonert til å klare dette.

Når vinduene pusses, skal også vannbrettet vasket så vi unngår skjemmende striper på veggen under vinduet.

Seksjonseieren svarer selv for skader påført leiligheten, inklusive dører og vinduer, egen bygningsmessig innredning og innbo og løsøre.

Balkong skal ikke benyttes til banking/lufting av tøy eller grilling av mat. Elektrisk grill kan brukes. Blomsterkasser skal være på innsiden av balkongrekkverk.

FORHOLD SOM MÅ MELDES TIL STYRET:

Det skal søkes styret om godkjenning i følgende tilfeller:

- Når det ønskes å foreta vesentlige bygningsmessige endringer.
- Ervervsmessig bruk av leiligheten, for eksempel musikkundervisning eller dagmamma/familiebarnehage.
- Framleie av seksjonen.
- Husdyrhold av hund eller katt eller andre større dyr. Dette blir tillatt kun etter nøye vurdering.

BRUK AV KORRIDORER, HEIS OG VESTIBYLE

Det skal ikke settes sykler, barnevogner eller lignende i korridorene. Sykler, ski, barnevogner, akebrett og lignende kan plasseres i sportsboden eller i stativer i kjelleren. På grunn av rengjøringsarbeidet skal ingenting stå utenfor leilighetsdørene. Dørmatter legges inne i den enkelte leilighet. Navneskilt på dør, postkasse og ringetavle i inngangspartiet skal ha felles utforming – styreleder har bestillingsskjema for disse.

Hovedinngangsdøren skal alltid være låst. Det påhviler alle et ansvar for at **ingen uvedkommende** slippes inn.

Vestibylen skal gi besøkende et godt inntrykk og er for opphold mens en venter på transportmiddel og lignende. Den skal ikke benyttes som lekeplass.

Ved inn- eller utflytting er den enkelte eier ansvarlig for skader som måtte oppstå, slik som overbelastning av heis, skade på tepper, vegger, tak eller gulv. Slike skader plikter den enkelte selv å sørge for utbedring av. Hvis så ikke skjer, vil styret sørge for utbedring for den ansvarliges regning.

Husbrannslange er plassert i baktrapp.

Røyking er forbudt i fellesarealer.

BRUK AV SØPPELSJAKT OG SØPPELROM

Husholdningsavfall skal pakkes skikkelig inn før det kastes i søppelsjakten. Papp og papir skal brettes godt sammen og skal legges i papircontainerne i kjelleren. Glass, metall og spesialavfall skal ikke kastes i søppelsjakten, men bringes til miljøstasjonen ved bensinstasjonen. Større gjenstander må den enkelte selv sørge for blir transportert bort.

BRUK AV VASKERI

Vaskeriet kan benyttes:
Mandag t.o.m. fredag kl. 08.00 – 20.00, lørdag kl. 08.00 – 18.00

Vaskeriet skal ikke benyttes på søn- og helligdager. Reservering av vasketid gjøres på tavlen i vaskeriet med lås som bærer leilighetsnummer. I vaskeriet er det slått opp egne regler for bruk og renhold av vaskeriet som må overholdes.

BRUK AV SELSKAPSLOKALET

Regler for bruk av selskapslokalet fås av en utpekt styrerepresentant (se oppslag ved heisen i inngangspartiet). Reservering av selskapslokalet gjøres hos styrerepresentanten. Selskapslokalet kan kun leies av sameiets beboere og styrene i de øvrige sameiene. Den som leier selskapslokalet, plikter å rydde og å vaske lokalet og inventaret etter bruk. De dukene som er benyttet, leveres tilbake til den utpekte styrerepresentanten og sendes til rens for leietakerens regning. Knust glass, servise eller annet skadet materiell må erstattes. Etter bruk av lokalet kontrollerer leieren inventarlisten og leverer denne sammen med nøkkelen til den utpekte representanten for styret.

BRUK AV UTEAREALER

Plenene kan benyttes til opphold for soling, barns lek og lignende på en slik måte at tilgrising unngås. Ferdsel over plenen må ikke foregå slik at det dannes stier eller tråkk i plenen. Hundeiere skal bruke pose for å fjerne etterlatenskaper.

BRUK AV PARKERINGSPLASSER

Det asfalterte området foran inngangspartiet for Låveveien 48 disponeres av sameiet, og styret håndhever adgangen til dette området etter privatrettslige regler.

De oppmerkede parkeringsplassene foran inngangspartiet for Låveveien 48 er kun for gjester.

Beboere i Låveveien 48 kan sette fra seg bil utenfor inngangspartiet for av- og pålessing i kortere tidsrom, hvis ikke annet er avtalt med styret. Slik parkering skal ikke være på oppmerket parkeringsplass. Styret kan gi dispensasjon i spesielle tilfelle. I slike tilfeller skal dispensasjonsseddel, som gis av styreleder, legges lett synlig i frontruten.

Beboere i Låveveien 48 har ikke anledning til å parkere på de oppmerkede parkeringsplassene, verken med privatbil eller yrkesbil. Som yrkesbil regnes også firmabil eller bil tilhørende firma eller institusjon som beboer er knyttet til.

Hver seksjon får utlevert to gjesteparkeringskort. Hvis en beboer får besøk av personer som parkerer bil på de oppmerkede parkeringsplassene, må beboeren påse at gjesteparkeringskortet plasseres lett synlig i frontruten. Dette gjelder også biler tilhørende håndverkere som har oppdrag i Låveveien 48.
Med gjesteparkeringskort kan slike biler være parkert i to døgn. Når bilen ikke lenger er parkert, må gjesteparkeringskortet tilbakeleveres til eieren/leieren.

Unntatt fra regelen om gjesteparkeringskort er utrykningsfartøy og tjenestebiler for hjemmesykepleie og lignende.

Biler parkert i strid med reglene for parkering eller med ugyldig gjesteparkeringskort, vil bli bøtelagt og/eller tauet bort for eiers kostnad og risiko.

FELLESKOSTNADER

Hver sameier får to ganger i året (desember og juni) tilsendt seks giroblanketter for sin månedlige andel av felleskostnadene for et halvt år framover. Felleskostnadene skal betales seinest den 1. i hver måned, og det gis ikke annet varsel.

EIERSKIFTE

Vedtektene for boligsameiet Låveveien 48 fastslår at kjøper av seksjon og leietaker skal godkjennes av styret. Melding om slike forhold skal meddeles forretningsføreren. Ved eierskifte eller skifte av fremleier skal det betales et gebyr til sameiet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5138
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

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:
8. april 2025 kl. 18:00, Selskapslokalet, LV48.

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
8. Roy Andersen
9. Orienteringssak fra styret

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 5138 Boligsameiet Låveveien 48.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 116 480

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 116 480

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges under møte 1

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

- Velges under møte 2
- Velges under møte 3

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

- Velges under møte 4

Sak 8

Roy Andersen

Forslag fremmet av:
Roy Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker disse saker tatt opp på Sameiets Årsmøte.

Generell vedlikehold innvendig i byggningen/blokken.

Generell vedlikehold Utvendig av byggningen/blokken

Rengjøring av VASKERIET, samt bedre STYRING med Vaskeriets UTSTYR.

Forslag til vedtak
Ønsker disse saker tatt opp på Sameiets Årsmøte.

Generell vedlikehold innvendig i byggningen/blokken.

Generell vedlikehold Utvendig av byggningen/blokken

Rengjøring av VASKERIET, samt bedre STYRING med Vaskeriets UTSTYR.

Sak 9

Orienteringssak fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vil gå gjennom reglene for bruk av sportsbod og plan for rydding av denne våren 2025. Det samme gjelder bruken av papirkontainerne. På begge disse områdene må sameiet får til en endring og forbedring for at det skal fungere bedre for alle.

Forslag til vedtak
Orienteringssak. Intet vedtak fattet.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameietst illitsvalgte vært:

Styret

Leder

Pål Sture Olufsen

Låveveien 48

Styremedlem

Mikal Dahl Jørgensen

Låveveien 48

Styremedlem

Kari B. Sandsdalen

Låveveien 48

Varamedlem

Anine Falsen

Låveveien 48

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har epost: lv48@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 48

Sameiet består av 56 seksjoner. Boligsameiet Låveveien 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 806 597, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144

1365

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

Boligsameiet Låveveien 48 har ingen ansatte.

Det var 2 eierskifter i 2024 i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO.

Søndre Skøyen Boligstiftelse, (SSB) leverer vaktmestertjenester

Arctic Drift AS leverer renholdstjenester

Styrets arbeid

Styret har i perioden jevnlig avholdt styremøter. Det årlige julemøtet for alle beboerne ble avholdt i desember. I dette møtet har styret en kort redegjørelse om budsjett for kommende år. Det har vært utplassert kontainer for restavfall i 2024. Det har ikke vært dugnad i 2024.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

· Samhandling og dialog med Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB) og andre sameier på området.

· Samhandling med utførende vaktmester på området, som er Oppsal vaktmestersentral, (OVS).

· Samhandling med sameiets forretningsfører som er OBOS eiendomsforvaltning AS.

· Drift og vedlikehold heis. Det er gjort noen utbedringer etter pålegg fra heiskontrollen. Heisen anses og ha hatt stabil drift i 2024, men enkelte stopp er det ikke mulig å unngå. Styret prøver å holde heisen i så god stand som mulig da det er veldig sårbart med bare en heis i en høyblokk.

· Drift og vedlikehold vann og avløp. Det er gjennomført en egen anskaffelse for å utføre planlagt rehabilitering av fellesanlegget for avløp i sameiet. Dette blir utført medio 2025 og er behandlet i ekstraordinært årsmøte 27. februar 2025.

· Drift og vedlikehold elektro, ordinært vedlikeholdsarbeid og ingen større utskiftninger.

· Vaskeri. Generelt vedlikehold av en vaskemaskin og to tørketromler, som pr nå er i vaskeriet.

· Oppfølging av avtale for Internett/TV med Global Connect, med Riks TV som underleverandør av TV kanaler. TV pakken er en basispakke på 8 kanaler, pluss to valgfrie kanaler den enkelte beboer kan bestemme. Hver enkelt kan i tillegg velge større TV pakker fra Riks TV.

· Alminnelig vedlikehold.

· Div. saker knyttet til inn og utflytting.

· Div. saker knyttet til lås og beslag, inkludert nøkler.

· Div. saker ang. tilgjengelighet for leverandører.

· Håndtering av uønsket opphold i sameiet.

· Det er satt i drifte en egen løsning for brannsikring/alarm, tilknyttet alarmsentral, av alle fellesareal i perioden. Løsningen fra Safty AS har så langt fungert tilfredsstillende.

· Fornying av gulv i entre.

· Planlegge salg av utleieleilighet medio 2025. Behandlet på møte 27.02.2025.

· Det har ikke oppstått større uforutsette hendelser i denne perioden.

Fremtidige planer:

· Rørfornying av soilrør, (avløp), i sameiet. Bestilt, og leveres i 2025

· Det er ikke planer om større vedlikeholdsoppgaver i 2025, ut over rørfornying av avløp. Prioriteringen er å gjennomføre dette prosjektet på en kontrollert og god måte.

ÅRSREGNSKAP 2024 FOR BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld,

finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Årsregnskapet for 2024 viser ingen vesentlige avvik.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot

egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Boligselskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser

boligselskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en

del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets

likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 295 817,-.

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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 (note 14).

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Det er ikke budsjettert for rørfornying da det først ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i februar 2025. Dette prosjektet finansieres ved salg av utleieleilighet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2019: Etterisolering av fasade, ny puss og nye farger fasade. Nytt taktekke. Maling av alle vinduer i fasaden

- 2022: Rørfornying av bunnledninger, rørfornying taknedløp, rørfornying av en kjøkkenstamme og rørfornying av avløp til kommunalt nett

- 2023: Tilstandsanalyse av felles vannledninger og avløp. Montert felles vannmåler

- 2024: Nytt brannvarslingssystem for alle fellesareal

BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48
ORG.NR. 983 806 597, KUNDENR. 5138

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 150 393	2 927 935	3 142 000	3 266 000
Vaskeri		0	13 083	20 000	20 000
Andre inntekter	3	3 745	101 163	7 000	7 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 154 138**	**3 042 181**	**3 169 000**	**3 293 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 562	-16 089	-17 000	-18 424
Styrehonorar	5	-112 000	-105 000	-112 000	-116 480
Revisjonshonorar	6	-10 151	-22 205	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-91 973	-87 760	-94 340	-99 000
Konsulenthonorar	7	-14 942	-73 867	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-283 923	-507 720	-694 999	-441 000
Forsikringer		-253 781	-227 637	-250 400	-300 000
Festeavgift		-100 130	-99 808	-119 000	-119 000
Kommunale avgifter	9	-412 675	-352 570	-486 090	-494 761
Kostnader sameie		-357 732	-253 110	-357 000	-371 280
Energi/fyring	10	-391 394	-394 150	-320 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 664	-167 581	0	-220 000
Andre driftskostnader	11	-229 164	-131 075	-140 450	-146 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 467 092**	**-2 438 571**	**-2 647 279**	**-2 702 945**
DRIFTSRESULTAT		**687 046**	**603 609**	**521 721**	**590 055**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 978	-12 527	4 000	4 000
Finanskostnader	13	-437 518	-408 848	-425 000	-429 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-408 541**	**-421 376**	**-421 000**	**-425 000**
ÅRSRESULTAT		**278 505**	**182 234**	**100 721**	**165 055**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		278 505	182 234		

Transaction 09222115557541878477 Signed PSO, MDJ

BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48
ORG.NR. 983 806 597, KUNDENR. 5138

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 605	36 046
Forskuddsbetalte kostnader		64 700	59 683
Andre kortsiktige fordringer		0	91 594
Driftskonto OBOS-banken		385 378	406 286
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	350
Sparekonto OBOS-banken		25 041	0
SUM OMLØPSMIDLER		**488 724**	**593 958**
SUM EIENDELER		**488 724**	**593 958**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 763 404	-6 041 909
SUM EGENKAPITAL		**-5 763 404**	**-6 041 909**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 059 221	6 209 772
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 059 221**	**6 209 772**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 927	34 407
Leverandørgjeld		150 076	399 849
Skyldige offentlige avgifter	16	95	508
Påløpte renter		4 734	-9 115
Annen kortsiktig gjeld	17	75	447
SUM KORTSIKTIG GJELD		**192 907**	**426 096**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**488 724**	**593 958**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.25
Styret i Boligsameiet Låveveien 48

Pål Sture Olufsen Kari Bergliot Sandsdalen Mikal Dahl Jørgensen

Transaction 09222115557541878477 Signed PSO, MDJ

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

Felleskostnader	2 918 735
Leie	180 116
Mobilmast	47 992
Selskapslokale	3 550
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 150 393**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	750
OBOS Eiendomsforvaltning	1 395
Andre inntekter	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 745**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-600
Påløpte feriepenger	-75
Arbeidsgiveravgift	-15 887
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 562**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

Transaction 09222115557541878477 Signed PSO, MDJ

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 112 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 151.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 942
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 942**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 688
Drift/vedlikehold VVS	-55 810
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 397
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 635
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 311
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 301
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 701
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-31 080
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-283 923**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-272 635
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-135 416
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-412 675**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-391 394
SUM ENERGI / FYRING	**-391 394**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 681
Vakthold	-113 070
Renhold ved firmaer	-95 664
Andre fremmede tjenester	-8 077
Trykksaker	-7
Andre kontorkostnader	-291
Porto	-75
Bilgodtgjørelse	-105
Bank- og kortgebyr	-3 217
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-978
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-229 164**

Transaction 09222115557541878477 Signed PSO, MDJ

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	24 530
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 075
Renter av sparekonto i OBOS-banken	511
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 862
SUM FINANSINNTEKTER	**28 978**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter i Handelsbanken	-437 510
Renter på leverandørgjeld	-8
SUM FINANSKOSTNADER	**-437 518**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Øst		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,90 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2019	-6 303 814	
Nedbetalt tidligere	6 289 987	
Nedbetalt i år	13 827	
		0
Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,15 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2023	-6 300 000	
Nedbetalt tidligere	104 056	
Nedbetalt i år	136 723	
		-6 059 221
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 059 221**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-95
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-95**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-75
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-75**

Transaction 09222115557541878477 Signed PSO, MDJ

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UH0P-UJSW3-KVAXF-BIYS7-S78VD-SEH6J

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

PENNEO

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

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

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-20 17:23:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UHV0P-UJ0W3-KVAXF-BIYS7-578VD-5EH6J

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25
Selskapsnummer: 5138 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5138
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

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:
27. februar 2025 kl. 18:00, Selskapslokalet LV48.

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.

Annen informasjon
Innkalles til ekstraordinært årsmøte for å vedta rehabilitering av avløp og finansiering av tiltaket.

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. Rehabilitering av felles avløp i sameiet
6. Finansiering av tiltak

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteleder velges under møte.

Forslag til vedtak

[Navn] 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.

Styrets innstilling

Protokollfører og protokollvitner velges under møte.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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

Rehabilitering av felles avløp i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I ordinært årsmøte 2024 orienterte styret om pågående prosjekt for rehabilitering av vann og avløp i sameiet. Dette er konklusjonen som ble tatt til etterretning i årsmøtet.

«Styret i Låveveien 48 har med bakgrunn i analysen fra SINTEF og rapporten fra Opak konkludert med at det ikke er nødvendig med et totalrehabiliteringsprosjekt på VVS i sameiet. Prøvene viser at vannrørene har en betydelig gjenværende levetid. Avløpene har kortere gjenværende levetid og styret vil derfor foreslå at det gjennomføres en strømpekjøring/rørfornying av alle avløp som ikke er tatt tidligere. Det er totalt sju avløp som gjenstår. Dette er planlagt gjennomført i 2025 og styret vil fremme en egen sak med finansiering av tiltaket, enten i ordinært årsmøte eller ekstraordinært møte. Tiltaket kan også gjennomføres tidligere, men det vil vi ev komme tilbake til. Dette er et tiltak som er av en langt mindre størrelsesorden, både praktisk og økonomisk, enn en totalrehabilitering av VVS.»

Styret har arbeidet videre med denne saken og innhentet tilbud fra to anerkjente leverandører på rørfornying, Olimb AS og Serwent TT-Teknikk AS. Styret har valgt Jan Helgesen fra Pentex AS som prosjektleder, (PL). Jan Helgesen er rørleggermester og kjenner sameiet godt.

Styret har etter en vurdering av mottatte tilbud og diskusjon med PL fra Pentex AS konkludert med at tilbudet fra TT-teknikk er det økonomisk mest fordelaktige og ønsker å inngå kontrakt med TT-teknikk. De to tilbudene vurderes som teknisk likeverdige, men TT-teknikk er noe billigere. Det tegnes avtale med TT-teknikk med forbehold om godkjenning i sameiets årsmøte. Arbeidet planlegges gjennomført medio 2025. Før signering av avtale må det utarbeides en framdriftsplan.

Oppstart er planlagt i juni 2025. Etter at årsmøtet har stadfestet kontrakt med TT-Teknikk vil leverandøren utarbeide en detaljert framdriftsplan. Hver enkelt leilighet vil bli berørt i 14 dager og bli uten vann og avløp i denne perioden. Alle leiligheter som er på samme stamme, dvs. ligger over hverandre, blir berørt samtidig. Det betyr at ni leiligheter samtidig vil være uten vann og avløp. Det vil bli etablert nødløsning med toalett og en dusj i underetasjen som kan brukes. Styret anbefaler alle som har mulighet for det om å oppholde seg på annen adresse mens deres leilighet er berørt.

I møtet vil Jan Helgessen og Bjørn Eriksen informere om hva som skal gjøres samt hvordan vi blir berørt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrets avtale med Serwent TT-Teknikk for gjennomføring av rørfornying.

Sak 6

Finansiering av tiltak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kostnadsrammen for arbeidet er beregnet til kr 4.200.000. Det vil alltid være noe usikkerhet med rehabilitering i et gammelt bygg, men styret mener dette er et realistisk estimat.

Styret har vurdert tre alternative finansieringsmodeller med utgangspunkt i kostnadsestimatet.

1. Innkreving av kapital fra sameierne.
Dette vil bety kr 117.600 pr enhet for de store leilighetene og kr 58.800 for toromsleilighetene.

2. Opptak av lån for sameiet.

Med utgangspunkt i en rentesats på 7,15 og 20 års løpetid vil ekstra månedskostnaden, som må legges på felleskostnaden, utgjøre kr 922,- for de store leiligheter og kr 462-, på toromsleilighetene.

3. Salg av sameiets utleieleilighet.
Sameiet eier i dag en 3-roms leilighet i underetasjen, som har vært utleid. Styret har innhentet prisestimat fra megler. Et slikt estimat har usikkerheter, men etter styrets skjønn og meglerens innspill er styrets vurdering at salg av leiligheten kan finansiere rehabilitering av avløpene. Ved salg av leiligheten vil det påløpe noen omkostninger.

Det gjøres oppmerksom på at gevinst ved salget utløser skatteplikt. Det er hver enkelt eier, og ikke forretningsfører, som har ansvar for å innberette dette.

Styrets innstilling

Oppsummering og anbefaling.
Gitt den økonomiske situasjonen for sameiet og at mange allerede generelt i samfunnet i dag er i en presset økonomisk situasjon, anbefaler styret at rehabiliteringen finansieres ved alternativ 3, salg av sameiets utleieleilighet. Et slikt salg krever 2/3 dels flertall i årsmøtet, og innebærer noen skattemessige konsekvenser for den enkelte sameier. OBOS eiendomsforvaltning vil orientere om dette i møtet.

Forslag til vedtak 1

1. Innkreving av kapital fra sameierne.

Forslag til vedtak 2

2. Opptak av lån for sameiet.

Forslag til vedtak 3

3. Salg av sameiets utleieleilighet - krever 2/3 flertall

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.02.25
Selskapsnummer: 5138 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

Organisasjonsnummer: 983806597
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Selskapslokalet, LV48.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Karen Mellbye v/OBOS 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 Karen Mellbye v/OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Anne Mortensson Hoem og Hedda Bekken Lindberg foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 116 480

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 116 480

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Pål Sture Olufsen

Følgende stilte til valg:
Pål Sture Olufsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mikal Dahl Jørgensen
Kari Bergliot Sandsdalen

Følgende stilte til valg:
Mikal Dahl Jørgensen
Kari Bergliot Sandsdalen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anine Falsen

Følgende stilte til valg:
Anine Falsen

8. Roy Andersen

Fremmet av: Roy Andersen

Ønsker disse saker tatt opp på Sameiets Årsmøte.

Transaction 09222115557843797177 Signed KSM, HBL, AMH

Generell vedlikehold innvendig i byggningen/blokken.





Generell vedlikehold Utvendig av byggningen/blokken

Rengjøring av VASKERIET, samt bedre STYRING med Vaskeriets UTSTYR.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Men styret vil vurdere ny renholdskontrakt med særlig klausul om rengjøring av vaskeriet.

9. Orienteringssak fra styret

Styret vil gå gjennom reglene for bruk av sportsbod og plan for rydding av denne våren 2025. Det samme gjelder bruken av papirkontainerne. På begge disse områdene må sameiet får til en endring og forbedring for at det skal fungere bedre for alle.

Forslag til vedtak:

Orienteringssak. Intet vedtak fattet.

Orienteringssak fra styret. Intet vedtak fattet.

Transaction 09222115557543797177 Signed KSM, HBL, AMH

Transaction 09222115557543797177 Signed KSM, HBL, AMH

Verification

Transaction 09222115557543797177

Document

5138 Boligsameiet Låveveien 48, årsmøteprotokoll 08.04.25
Main document
4 pages
Initiated on 2025-04-09 09:26:37 CEST (+0200) by Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
Finalised on 2025-04-09 14:55:12 CEST (+0200)

Signatories

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
karen.mellbye@obos.no
Signed 2025-04-09 09:26:38 CEST (+0200)

Hedda Bekken Lindberg (HBL)
heddaturbo91@gmail.com
Signed 2025-04-09 11:06:59 CEST (+0200)

Anne Mortensson Hoem (AMH)
annehoem@hotmail.com
Signed 2025-04-09 14:55:12 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



Opplysninger fra

Kommunen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Låveveien 48, v/Arne Larsen
Låveveien 48

0685 OSLO

Dato: 22 OKT. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200204342-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LÅVEVEIEN 48	Eiendom:	144/1365/0/0
Tiltakshaver:	Låveveien 48 v/Arne Larsen	Adresse:	Låveveien 48, 0685 OSLO
Søker:	Kone AS	Adresse:	Kjelsåsveien 172D, 0411 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Kone A.S, Postboks 163 Kjelsås, 0411 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

KOPI

Oslo, den 23/10-70.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 144, bnr. 2. Hus 5 Vei 1474, Söndre Sköyen

Journalnr.: 66/3614

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 13/10-70.

Bygningens art: Höyhus

Byggherre: Söndre Sköyen Boligstiftelse v/h.r.adv. E.M. Torkildsen, Grensen 3,Oslo 1

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

Ansvarshavende: Ingeniör Bent Thune-Holm, Boks 245, OSLO 1

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

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

OVe

Distriktsingeniør
Olav Vevle

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

SKJ. C-18. 4000. ANGVORD - 20946/69 -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	144/2 hus 5. Vei nr. 1474, Søndre Skøyen.	Journalnr. 66/364.	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-
Arbeidets art	Høyhus.	Innlevert 23/2-66.	
Bygningens art	Nybygg.		
Byggherre	Søndre Skøyen Boligstiftelse v/h.r.adv. Erling Torkildsen, Grensen 3.		
Byggemelder	Ark.ne Blakstad & Munthe-Kaas, Stortingsgt. 28.		

Dato 30. juni 1966. FG/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til situasjonskartet med Byplankontorets påtegning av 11/5- samt til uttalelse av 13/5-66, som vedlegges i gjenpart.
Helserådets og Brannvesenets betingelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av av 24/5- og 27/5-66.
Planen er stadfestet.
Kleskottene på balkongene må kles brannherdig innvendig og utvendig.
Innredningen må være i samsvar med bygningsvedtektens § 93.
Lydisolasjon må utføres i samsvar med den nye bygningsloven. nytjes se skriv 19/5-66
Det må innsendes planerings-og beplantningsplan.
Innflytningstillatelse vil ikke bli gitt för parkeringsforholdene og garasjespörsmålet er ordnet.
Vinduene må slå inn og må på en hver måte kunne pusses farefritt.
Balkongrekkverkenes höyde må utföres, som det er forlangt vedr. blokk 1 og 2.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☒ C. 1. melding foreligge fra velvesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. för 1.etasjes gulv stöpes.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 28 SEP 1966

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem. Finn Giertsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

B 16 R. E. A. 499165. —

Spesielle krav

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grørnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle velvesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med løsekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med resørvelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i fulle omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K-verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Ark.ne Blakstad og Munthe-Kaas,
Stortinggt. 28,

Oslo 1.

20.februar 1968.

distr.ark. Giertsen.

FG/IN 66/364-365

Gnr. 144, bnr. 2, hus 5 og 4. Söndre Sköyen.
Höyhus.
Byggherre: Söndre Sköyen Boligstiftelse.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 8-9-10-11-12 samt brev av 22/12-67 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Kravene i helserådets og brannvesenets uttalelser av 9/2- og 15/2-68 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

Det vises til vedlagte gjenpart av byplankontorets uttalelse av 20/1-68.

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 3-4-5-6-7 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Finn Giertsen
distriktsarkitekt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 20 72 10

Brukstillatelse.

Höyhus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vei nr. 1474, Söndre Sköyen	gnr. 144, bnr. 2 Hus 5	66/364

Byggherre	Ansvarshavende
Söndre Sköyen Boligstiftelse v/h.r.adv. Erling Torkildsen Grensen 3 Oslo 1	Ing. Bent Thune-Holm Postboks 245 Oslo 1

Dato
GV/agh
20. oktober 1969.

Innflytning/bruk tillates

Det gjenstår noen mindre arbeider.

Ferdigmelding bes innsendt senere.

Vedlagt oversendes gjenparter fra Oslo helseråd og brannvesen datert 18. og 29. september 1969. Bygningskontrollen henholder seg til helserådets bemerkninger.

p.v.
for Distriktsingeniør
T. Busch

Bygningsinspektør
O. Verndal

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

SKJ. C-2. 5000. ANDVORD. 2094/U69. –

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

KOPI

Oslo, den 23/10-70.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 144, bnr. 2. Hus 5 Vei 1474, Söndre Sköyen

Journalnr.: 66/3614

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 13/10-70.

Bygningens art: Höyhus

Byggherre: Söndre Sköyen Boligstiftelse v/h.r.adv. E.M. Torkildsen, Grensen 3,Oslo 1

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

Ansvarshavende: Ingeniör Bent Thune-Holm, Boks 245, OSLO 1

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

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

OVe

Distriktsingeniør
Olav Vevle

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

SKJ. C-18. 4000. ANGVORD - 20944/69 -

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Akersveien 23
0177 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201903698 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Anders Løset	Dato: 30.06.2021

Adresse:	LÅVEVEIEN 48	Eiendom:	144/1365/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48	Søker:	ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Låveveien 48

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader, mottatt 05.05.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anders Løset - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Autorisert rørleggermester Kjell Svane Hansen
Frøydis vei 17 B
1185 OSLO

Dato: 22.03.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201112238-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål Arne Bustad	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LÅVEVEIEN 48	Eiendom:	144/1365/0/0
Tiltakshaver:	Karin Tronslien	Adresse:	Låveveien 48, 0682 OSLO
Søker:	Autorisert rørleggermester Kjell Svane Hansen	Adresse:	Frøydis vei 17 B, 1185 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - LÅVEVEIEN 48

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.03.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.03.2013 av:

Pål Arne Bustad - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Karin Tronslien, Låveveien 48, 0682 OSLO, katrons@online.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Låveveien 48, v/Arne Larsen
Låveveien 48

0685 OSLO

Dato: 22 OKT. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200204342-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LÅVEVEIEN 48	Eiendom:	144/1365/0/0
Tiltakshaver:	Låveveien 48 v/Arne Larsen	Adresse:	Låveveien 48, 0685 OSLO
Søker:	Kone AS	Adresse:	Kjelsåsveien 172D, 0411 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Kone A.S, Postboks 163 Kjelsås, 0411 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
CHRISTOFFER CATO FALSEN, HAAKON TVETERS VEI 52, 0686 OSLO

AS MAJETIC RØR OG BYGG
Gamle Drammensvei 75
3420 LIERSKOGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.03.2022
Muhamed Ibisevic	202200450 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jasmin Alimari	

Adresse:	LÅVEVEIEN 48	Eiendom:	144/1365/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTOFFER CATO FALSEN	Søker:	AS MAJETIC RØR OG BYGG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Låveveien 48

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, mottatt 21.03.2022.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Jasmin Alimari - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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

KOPI

Oslo, den 23/10-70.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 144, bnr. 2. Hus 5 Vei 1474, Söndre Sköyen

Journalnr.: 66/3614

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 13/10-70.

Bygningens art: Höyhus

Byggherre: Söndre Sköyen Boligstiftelse v/h.r.adv. E.M. Torkildsen, Grensen 3,Oslo 1

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

Ansvarshavende: Ingeniör Bent Thune-Holm, Boks 245, OSLO 1

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

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

OVe

Distriktsingeniør
Olav Vevle

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

SKJ. C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69 -

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
CHRISTOFFER CATO FALSEN, HAAKON TVETERS VEI 52, 0686 OSLO

AS MAJETIC RØR OG BYGG
Gamle Drammensvei 75
3420 LIERSKOGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.03.2022
Muhamed Ibisevic	202200450 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jasmin Alimari	

Adresse:	LÅVEVEIEN 48	Eiendom:	144/1365/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTOFFER CATO FALSEN	Søker:	AS MAJETIC RØR OG BYGG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Låveveien 48

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, mottatt 21.03.2022.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Jasmin Alimari - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Akersveien 23
0177 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201903698 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Anders Løset	Dato: 30.06.2021

Adresse:	LÅVEVEIEN 48	Eiendom:	144/1365/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48	Søker:	ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Låveveien 48

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader, mottatt 05.05.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anders Løset - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORHAGEN MUR AS
Klokkersvingen 5
1362 HOSLE

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.07.2024
	202454994 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	LÅVEVEIEN 48	Eiendom:	144/1365/0/0
Tiltakshaver:	Norhagen Mur AS	Søker:	NORHAGEN MUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Rehabilitering av bad

Ferdigattest - Låveveien 48

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad i H0902, mottatt 23.06.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202454994			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende plan			1/6

Klagefristen er tre uker

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Autorisert rørleggermester Kjell Svane Hansen
Frøydis vei 17 B
1185 OSLO

Dato: 22.03.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201112238-5 Saksbeh: Pål Arne Bustad | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	LÅVEVEIEN 48	Eiendom:	144/1365/0/0
Tiltakshaver:	Karin Tronslien	Adresse:	Låveveien 48, 0682 OSLO
Søker:	Autorisert rørleggermester Kjell Svane Hansen	Adresse:	Frøydis vei 17 B, 1185 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - LÅVEVEIEN 48

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.03.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.03.2013 av:

Pål Arne Bustad - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

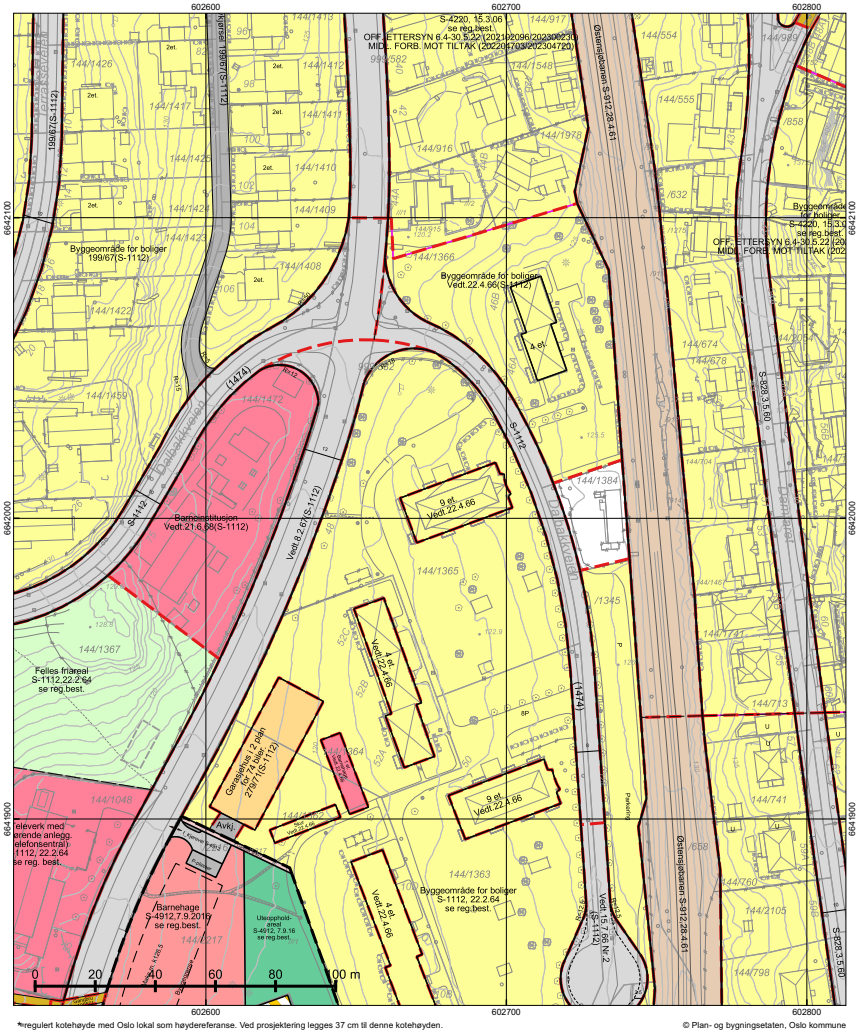
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Karin Tronslien, Låveveien 48, 0682 OSLO, katrons@online.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145887/ 86515828
Deres ref.: 45269/ CEOL@MSNOP
Adresse: LÅVEVEIEN 48
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1365

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

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

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

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

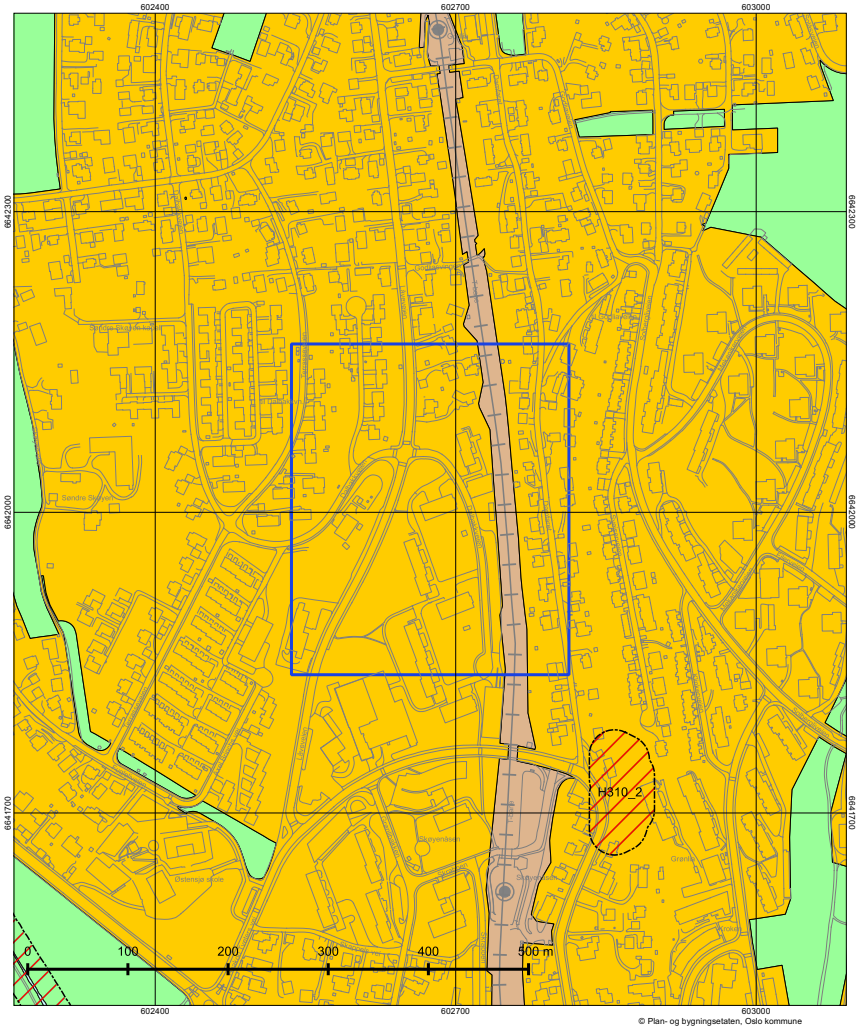
Dato: 22.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145887/ 86515828
Deres ref.: 45269/ CEOL@MSNOP
Adresse: LÅVEVEIEN 48
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1365

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145887/86515828
Deres ref.: 45269/ CEOL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0146/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Låveveien 48 0682 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 1365, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no