

aktiv.

Låveveien 52C, 0682 OSLO

**4-roms selveier med solrik
sydvestvendt balkong | To bad**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 76 971,-
Omkostn.: Kr 138 290,-
Total ink omk.: Kr 5 615 261,-
Felleskostn.: Kr 5 225,-
Årlig festeavgift: Kr 48 000,-
Selger: Helga Marie Hulbækdal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 89/97 kvm
Tomtstr.: 3352 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 144, bnr. 1364
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1009260029

4-roms selveier med solrik sydvestvendt balkong

Rune Herberg v/ Aktiv eiendomsmegling har gleden av å få presentere Låveveien 52C !

Lys og romslig 4-roms i hyggelig boområde på Skøyenåsen med solrik vestvendt balkong og nydelig utsikt mot store grøntområder. Leiligheten byr på store, luftige oppholdsrom og en helt spesiell atmosfære. Her får du en bolig som kombinerer nærhet til flotte turområder med kort vei til sentrum, perfekt for deg som ønsker både naturopplevelser og byliv innen rekkevidde.

Kort om boligen:

- *4-roms selveierleilighet i barnevennlig boområde
- *God planløsning med 2 bad
- *Herlig sydvestvendt balkong
- *Moderniseringsbehov
- *Mulighet for peis
- *3 boder + skapbod
- *Flott skjermet beliggenhet omkranset av store grøntområder
- *Flotte turmuligheter rundt Østensjøvannet og i Østmarka
- *Godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	74
Energiattest	79
Nabolagsprofil	116
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 89 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 97 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 89 kvm Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og bad 2.

BRA-e: 2 kvm Bod på balkong.

Underetasje

BRA-e: 6 kvm 3 kjellerboder + skapbod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Takhøyde i stue er målt til 2,48 m.

Balkong med gulvareal på 4,4 m². Bod på 1,8 m² på balkong.

Leiligheten disponerer 3 kjellerboder på hhv. 0,9, 1 og 3,8 m². I tillegg er det skapbod på 0,4 m² i felles kjølerom. Bodene er merket med nr. 205 og er opplyst av eier/selger å tilhøre boenheten.

Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Generelt om bod/rom i fellesareal: For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameier er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3352 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Tomten er opparbeidet med store grøntarealer, lekeplass og sittegrupper.

Årlig festeavgift

Kr 48 000

Festetid

99 år

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2028.

Festekontrakt datert

01.12.1967.

Beliggenhet

Låveveien 52C har en sentral, men skjermet beliggenhet i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Skøyenåsen. Her har du nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, samt et rikelig utvalg av servicetilbud på Bryn Senter, Oppsal senter, Manglerud og Lambertseter.

Østmarka er rett i nærheten med flotte turstier om sommeren, og preparerte skiløyper om vinteren. Her finner du også Ulsrudvann og Nøklevann som er populære badesteder på sommerstid, og Østensjøvannet med vakre rekreasjonsmuligheter og et rikt fugleliv.

Aktiviteter og fritidstilbud:

Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud og flotte fasiliteter på Oppsal Arena. Nyrenoverte Trasop kunstgressbane og friidrettsbane ligger rett utenfor hallen. Ellers er det flere aktiviteter og fritidstilbud i nærområdet, som bl.a. Nøklevann Ro- & Padleklubb (NRPK), Rustad Idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn, barneidrett og allidrett, samt Oslo Klatresenter. 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.

Servicetilbud:

Det er kort vei til dagligvarebutikker, samt Oppsal senter. Skulle du ønske et større utvalg av butikker og servicetilbud, er både Bryn senter, Manglerud senter og

Lambertseter senter korte kjøreturer unna. Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Skoler & barnehager

Eiendommen sogner til populære Østensjø barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Kollektivtilbud:

Boligen ligger rett ved Skøyenåsen T-banestasjonen med linje 3.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse, samt blokkbebyggelse tegnet av Blakstad & Munthe-Kaas på 1960-tallet. De utviklet rasjonelle blokker med tydelig struktur i området. Det er oppført med god avstand mellom byggene og store grønne fellesarealer.

Barnehage/Skole/Fritid

Østensjø Kanvas barnehage - 220 meter

Lykketrollet barnehage - 600 meter

Soltoppen barnehage - 1200 meter

Skolekrets

Østensjø skole (1-7 trinn) - 550 meter

Skøyenåsen skole (8-10 trinn) - 900 meter

Offentlig kommunikasjon

Skøyenåsen T-banestasjon - 300 meter

Bygningssakkyndig

Torgeir Lien;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en lavblokk over fire etasjer pluss kjeller, med tre trappeoppganger. De bærende konstruksjonene er utført i betong og mur.

Ytterveggene er hovedsakelig kledd med teglstein.

Bygningen har et tilnærmet flatt yttertak.

Etasjeskillene er konstruert i betong.

Leiligheten har vinduer på kjøkken og alle soverom med 2-lags isolerglass fra 1988. Skyvedøren til balkongen, med tilhørende vindu, har 2-lags isolerglass fra 2004. Baderomsvinduet har 2-lags isolerglass fra 2013. Entrédøren er fra 1990 og er klassifisert i brannklasse B30 og lydklasse 35 db.

Leiligheten har en balkong med dekke av betong som er flislagt, og det er sluk i dekket. Rekkverket er en kombinasjon av mur, stål/aluminium og glass. Ytterveggene mot balkongen har liggende trepanel. Trappeoppgangen er malt, med trapper i betong/terrazzo og spilerekkverk i stål.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Eldre vinduer med alders- og bruksslitasje samt klimapåvirkning. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer. Eldre slitte markiser med jordslag i markiseduk.

- Utvendig - Dører

Avvik: Eldre slitt dør. Det ble registrert at tetningslisten ikke tetter tilfredsstillende i øvre venstre hjørne sett utenfra.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Eldre/original balkong. Det ble blant annet registrert at det er rust i rekkverk og noe oppsprukket mur på rekkverk.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Eldre noe slitte overflater. Gulvet har noen ufagmessige avslutningsdetaljer mot dører/lister.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Eldre noe slitte dører. Slark i dørvrider til hovedsoverom.

- Kjøkken - 2. etasje > kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Eldre noe slitt og utidsmessig kjøkkeninnredning.

- Kjøkken - 2. etasje > kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Gjelder i stue som kun har ventilasjon via åpning av balkongdør.

Flere av veggventilene er tapetsert over eller malt igjen.

Forhold som har fått TG3:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 2. etasje > bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet tilfredsstillende ikke dagens strenge krav til våtromsstandard (tetthet og membraner). Eldre støpejernsluk er uten klemring for membran. Overgang mellom en eventuell membran (ikke synlig og heller ikke dokumentert) og sluk er et kritisk punkt med baderommet. Sluk uten klemring innebærer at badegulvet ikke kan forventes å være tett. Dette betyr blant annet at baderommet ikke kan brukes til dusjing direkte på gulv. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

- Våtrom - 2. etasje > bad 2. - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet tilfredsstillende ikke dagens strenge krav til våtromsstandard (tetthet og membraner). Eldre støpejernsluk er uten klemring for membran. Overgang mellom en eventuell membran (ikke synlig og heller ikke dokumentert) og sluk er et kritisk punkt med baderommet. Sluk uten klemring innebærer at badegulvet ikke kan forventes å være tett. Dette betyr blant annet at baderommet ikke kan brukes til dusjing direkte på gulv. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. etasje > bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Våtrom - 2. etasje > bad 2. - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Vinduet på hovedsoverommet er vanskelig/trått å få opp/igjen.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 89 kvm: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og bad 2.

BRA-e 2 kvm: Bod på balkong.

TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 6 kvm: 3 kjellerboder + skapbod.

Standard

Entré

Hyggelig entré med mulighet for etablering av garderobe. Malte flater på vegger og vinylbelegg på gulv. Det er malt himling. Det montert porttelefon.

Soverom I

Hovedsoverommet er malt i pene, lyse farger og har plass til dobbeltseng. Her er det også en stor skyvedørsgarderobe.

Soverom II

Dette soverommet har plass til seng og oppbevaring av klær og eventuelt skrivebord.

Soverom III

Pent soverom, perfekt som barnerom. Plass til seng og oppbevaring av klær.

Kjøkken

Romslig kjøkken med fin spiseplass. Kjøkkeninnredningen er fra 1988 og har profilerte hvite fronter. Det er benkeplate i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgrens

blandebatteri. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkebelysning under overskap.

Det er montert komfyrvakt. Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

Bad 1

Hovedsakelig originalt badrom fra 1969 med mosaikkfliser på gulv, og fliser og malt mur på vegger. Himlingen er av malt betong. Det er varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med servant med servantbatteri nedfelt i laminat benkeplate, baderomsinnredning med profilerte skapfronter, speilhylle og belysning over servant. Videre er det en dusjbunn med dusjdør av herdet glass, blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av naturlig avtrekk med tilluft via spalte ved dørterskel.

Bad 2

Hovedsakelig originalt badrom med fliser på gulv, og fliser og malt mur på vegger. Himlingen er av malt betong. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med servantbatteri, speilhylle og skap over servant, samt dusj med blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Ventilasjonen består av naturlig avtrekk med tilluft via spalte ved dørterskel.

Stue

Lys og romslig stue med en behagelig og innbydende atmosfære. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en luftig romfølelse. Stuen er meget romslig med god plass til sofagruppe, spisestue og tilhørende møblement. Det er mulighet for peis/peisovn da det er pipeløp i stuen.

Balkong

Fra stuen kommer du ut til en sydvestvendt balkong med god plass til sittegruppe m.m. Her har du ideelle solforhold og flott utsikt mot store grøntområder.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkettgulv i stue, laminatgulv i entré og de to minste soverommene, og vinylbelegg på kjøkken og hovedsoverom. Eier opplyser at vinylbelegg på kjøkken er fra 1985, laminatgulv er fra 2005 og parkettgulv i stue er fra 2013.

Vegger: Tapet på stuevegger og malte veggoverflater i øvrige rom. Tapet i stue er fra 2013.

Himling: Malte betonghimlinger.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør i leiligheten er kobberrør, hovedsakelig fra byggeår. Stoppekraner for kjøkken og hovedbad er lokalisert i kjøkkenbenk. På det minste badet er det stoppekraner i form av kuleventiler.
- Avløpsrør: Interne avløpsrør av plast som er tilkoblet originale avløpsrør av støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via veggventiler og spalteventiler i vinduer på kjøkken og alle soverom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2013:

- parkettgulv samt tapet i stue er fra 2013

2005:

- laminatgulv er fra 2005

1988:

- Kjøkkeninnredning fra 1988 med profilerte hvite fronter.

1985:

- vinylbelegg på kjøkken er fra 1985

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Utskifting av kontakter og omkopling, så lyset styres sammen med resten av utelyset og trappelyset
- Montert 3 stykk «ISFRITT» Varmematter
- Montert ny lås i OL-Rom
- Skiftet gammel dørlukker oppg. A Låssenteret

2020:

- pusse opp balkonger, male vinduer utvendig, samt vedlikehold av grunnmur, boder, inngangspartier, inngangsdører m.m

2019:

- Motorisert balkongmarkise.

2013:

- Baderomsvindu med 2-lags isolerglass fra 2013.

2012:

- sidevegg i glass på balkong er fra 2012

2004:

- Skyvedør med tilhørende vindu til balkong med 2-lags isolerglass fra 2004.

1990:

- Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db.

1988:

- Vinduer på kjøkken og alle soverom med 2-lags isolerglass fra 1988.

Parkering

Det er mulig å leie parkeringsplass på området. Ta kontakt med forretningsfører for plass. Pris p.t. kr 1 729,- pr halvår. Det finnes mulighet for leie av plass med ladestasjon for El-bil med egen avtale og pris.

Forøvrig vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Sydvestvendt beliggenhet med perfekte solforhold

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 79427445

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner i entré, stue, kjøkken og alle soverom, samt varmekabler på bad. Det er pipeløp i stuen med mulighet for etablering av peis/peisovn.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 400 000

Omkostninger kjøper

5 400 000 (Prisantydning)

76 971 (Andel av fellesgjeld)

5 476 971 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

136 900 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

138 290 (Omkostninger totalt)

150 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 615 261 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 627 161 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 629 961 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 426 497 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 705 986 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

4167/100000

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 225

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer kapitalkostnader (renter og avdrag på sameiets lån),

kommunale avgifter, festeavgift, bygningsforsikring, varmtvann, kabel-tv, internett og forretningsførsel.

Andel Fellesgjeld

Kr 76 971

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

21.04.2026

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Låveveien 52

Organisasjonsnummer

980230244

Om sameiet

Boligsameiet Låveveien 52 ligger i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 980230244. Sameiet består av 24 seksjoner. Forretningsfører for selskapet er OBOS Konsernet.

Oppsal Vaktmestersentral har overtatt vaktmestertjenestene, og Cares AS leverer renholdstjenester.

Pågående saker:

- Utsifting av kontakter og omkopling, så lyset styres sammen med resten av utelyset og trappelyset
- Montert 3 stykk «ISFRITT» Varmematter
- Montert ny lås i OL-Rom
- Skiftet gammel dørlukker oppg. A Låssenteret

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208745328, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21-04-2026: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 238
Saldo per 21-04-2026: kr 1847305.00
Andel av saldo: kr 76971.09
(siste termin 28-02-2046)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (29 600,-)

Årsresultat for 2024: -125 207,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 144, bruksnummer 1364, seksjonsnummer 11 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/144/1364/11:

04.06.1970 - Dokumentnr: 9394 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

AVGIFT NOK

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår - feste

Framfestekontrakten kan fritt overdras uten godkjenning fra stiftelsen.

30.04.1968 - Dokumentnr: 6153 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1364

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1969 - Dokumentnr: 2778 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1364
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1969 - Dokumentnr: 2778 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,280
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Diverse påtegning
Reguleringsklausulen slettet

16.07.1985 - Dokumentnr: 42845 - Erklæring/avtale
EIENDOMMEN ER FORMELT SEKSJONERT
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1969 - Dokumentnr: 2778 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,280
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Diverse påtegning
Reguleringsklausulen slettet

04.06.1970 - Dokumentnr: 9394 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFT NOK
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

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

04.06.1970 - Dokumentnr: 9392 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 4167/100000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

14.01.2020 - Dokumentnr: 1983970 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2216

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "nybygg av boligblokk" i Låvevn. 52 A-B-C, datert 25.03.1971.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-1112 (plan-ID S-1112), som er en regulerings- og bebyggelsesplan. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.. 22.04.1966

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen omfattes også av instruks V220466, vedtatt 22.04.1966, som angir at hovedbygningen kan oppføres med 9 etasjer. I tillegg gjelder plan 279/71 (S-1112), vedtatt 01.09.1971, for plassering av et garasjehus i 2 plan på eiendommen på plenen foran blokken 52 A,B og C. Samt barnehage vedtatt 22.04.1966. Se vedlagt reguleringskart. Pågående saker i området: Låveveien 70 - oppføring av boligblokk, opparbeidelse av fortau og bruksendring av eksisterende næringsseksjon. Saksnummer 2026/00477 - Byggesak <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp>

mode=&caseno=202600477Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

"I følgende tilfeller skal det gis skriftlig melding til Styret for eventuell godkjenning dersom man ønsker å: 4. Selge leiligheten eller fremleie (helt eller delvis)."

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og pr. visning kr 3.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 30.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

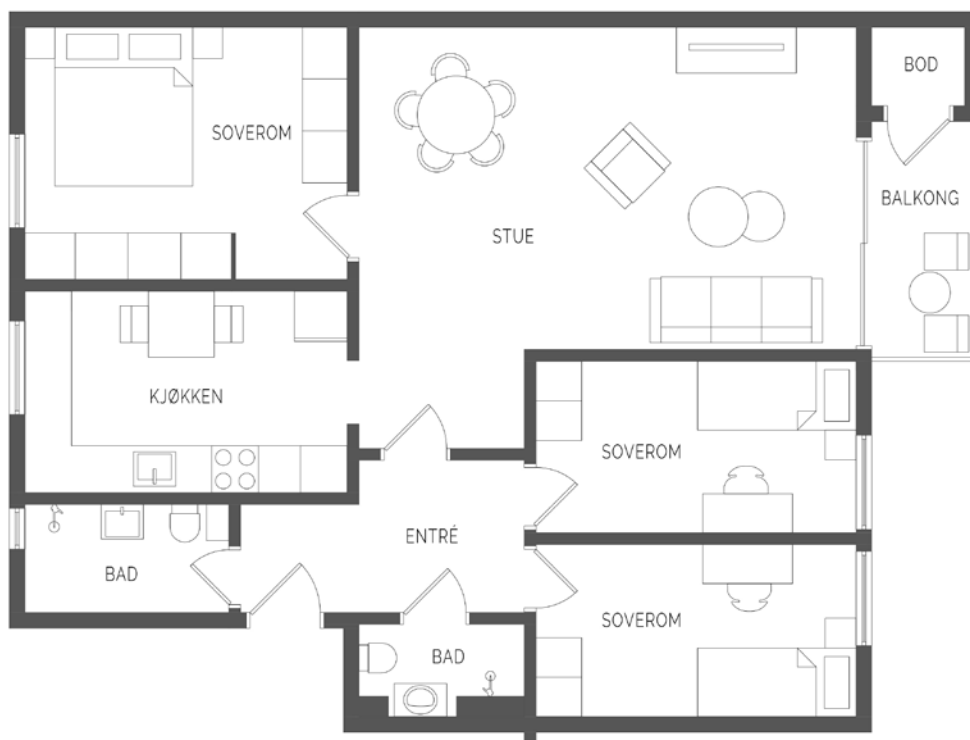
Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

02.05.2026

Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Stuen



Velkommen til visning i Låveveien 52C !



Lys og romslig stue med en behagelig og innbydende atmosfære. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en luftig romfølelse.



Fra stuen er det direkte utgang til balkong. Flott skyvedør fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet



Stuen er meget romslig med god plass til sofagruppe, spisestue og tilhørende møblement.



Det er god plass til en stor spisestue hvor det kan inviteres til å samle familie og gjester rundt bordet.

Balkongen



Fra stuen kommer du ut til en sydvestvendt balkong med god plass til sittegruppe m.m.



Balkongen er perfekt for morgenkaffen eller rolige ettermiddager i solen.

Utsikten



Her kan du nyte utsikten over de store grøntarealene.



Flott utsikt

Kjøkken



Lyst og funksjonelt kjøkken med god utnyttelse av arealet. Innredningen har rikelig med skap- og benkeplass, noe som gir gode arbeidsforhold og praktiske oppbevaringsmuligheter.



Kjøkkenet har laminat benkeplate med oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkebelysning under overskap. Det er montert komfyrvakt.

Hovedsoverom



Lyst og innbydende hovedsoverom med en rolig og harmonisk atmosfære. Rommet har gode møbleringsmuligheter og plass til dobbeltseng, med tilhørende nattbord.



Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir et hyggelig utsyn mot grønne omgivelser.

Soverom II



Soverom II er et lyst soverom med en rolig og behagelig atmosfære. Rommet fremstår som arealeffektivt og er perfekt egnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



Soverommet har garderobeskap

Soverom III



Soverom III har god plass til seng, skrivebord m.m.



Dette rommet passer perfekt som et barnerom, gjesterom eller kontor.

Baderom I



Baderomsinnredning med profilerte skapfronter. Speilhyll og belysning over servant. Dusj med blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Dusjbunn med dusjdør av herdet glass. Opplegg for vaskemaskin.



Lyst hovedsakelig originalt baderom med mosaikkfliser og varmekabler på gulv. Fliser og malt mur på vegger. Malt betonghimling.

Baderom II



Eldre baderom med fliser på gulv. Fliser og malt mur på vegger. Malt betonghimling.

Entré/gang



Hyggelig entré med mulighet for etablering av garderobe. Det montert porttelefon.



Entréen har adkomst til to soverom, 2 badrom og stuen.

Sameiet



Pene teglstensfasader i sameiet. Blakstad og Munthe-Kaasvar arkitektene som sto bak utbyggingen på Søndre Skøyen gårds grunn på slutten av 1960 tallet.



Inngangsparti i Låveveien 52C.



Barnevennlige utearealer med lekeplass og sittegrupper.



Flotte skjermede og barnevennlige utearealer



Leiligheten har gode lagringsmuligheter med 3 boder + 1 bodskap i kjeller.



Felles vaskerom for sameiet med gode og praktiske fasiliteter. Rommet er romslig og funksjonelt innredet med vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask.

Nærområde



Området har flotte turmuligheter med bl.a. Østensjøvannet rett ved.



Det er bare 300 meter til T-banestasjon på Skøyenåsen

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Låveveien 52 C , 0682 OSLO



OSLO kommune



gnr. 144, bnr. 1364, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 15431-1669

Eiendomsverdi ref nr: DL2039

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Lien



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av entré, 3 soverom, 2 bad, kjøkken og stue. Stue med utgang til vestvendt balkong. Bod på balkong. Leiligheten disponerer 3 kjellerboder samt skapbod i felles kjølerom.

Leilighet - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer på kjøkken og alle soverom med 2-lags isolerglass fra 1988. Skyvedør med tilhørende vindu til balkong med 2-lags isolerglass fra 2004. Baderomsvindu med 2-lags isolerglass fra 2013. Entrédør fra 1990 i brannklasse B30 og lydklasse 35 db.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Originale glatte finérdører.
Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Parkettgulv i stue. Laminatgulv i entré og de 2 minste soverommene. Vinylbelegg på kjøkken og hovedsoverom. Tapet på stuevegger. Malte veggoverflater i øvrige rom. Malte betonghimlinger.
Eier opplyser at vinylbelegg på hovedsoverom er originalt, vinylbelegg på kjøkken er fra 1985, laminatgulv er fra 2005 og parkettgulv samt tapet i stue er fra 2013.
Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. Panelovner i entré, stue, kjøkken og alle soverom. Det er pipeløp i stue. Antatt mulighet for montering av ildsted. Originale plassbygde garderobeskap på alle soverom. I tillegg er det én 2-dørs og én 3-dørs skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1:
Hovedsakelig originalt badrom. Mosaikkfliser på gulv. Fliser og malt mur på vegger. Malt betonghimling. Varmekabler som styres med effektregulator plassert på vegg ved dør. Originalt støpejernsluk som er plassert under servant. Servant med servantbatteri nedfelt i laminat benkeplate. Baderomsinnredning med profilerte skapfronter. Speilhylle og belysning over servant. Dusj med blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Dusjbunn med dusjdør av herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Bad 2.

Hovedsakelig originalt badrom. Fliser på gulv. Fliser og malt mur på vegger. Malt betonghimling. Originalt støpejernsluk. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Speilhylle og skap over servant. Dusj med blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1988 med profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkebelysning under overskap. Det er montert komfyrvakt. Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i leiligheten er kobberør hovedsakelig fra byggeår. Interne avløpsrør av plast som er tilkoblet originale avløpsrør av støpejern. Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via veggventiler og

spalteventiler (i vinduer) på kjøkken og alle soverom. Sikringsskap med 32A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 2 stk. 16A kurser og 4 stk. 10A kurser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

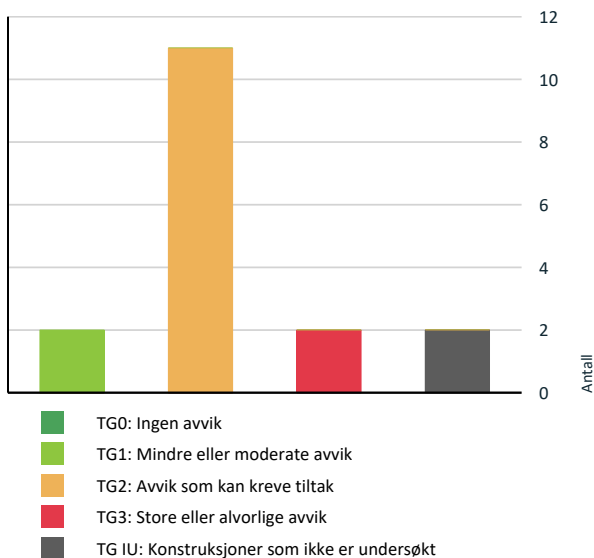
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

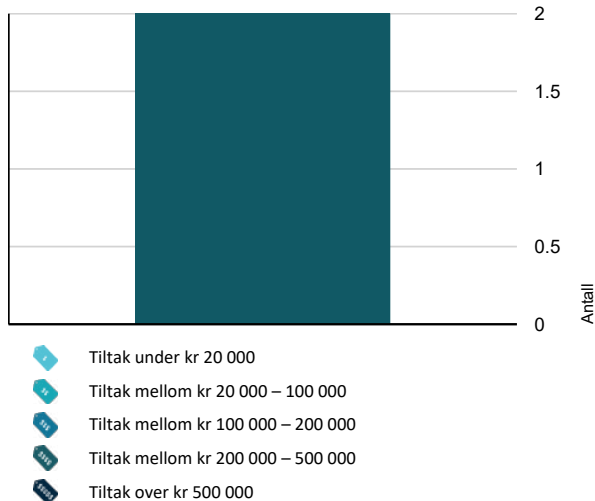
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten.

Eier/selger opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje, bortsett fra det som er beskrevet i denne rapporten. Alle opplysninger er kontrollert av eier/selger i etterkant ved gjennomlesing av rapporten. Spørsmål som vanligvis besvares av eier, er i denne rapporten besvart av selger Line Thams Blikstad, som har fullmakt fra eier.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad 2. > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad 2. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1969

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer på kjøkken og alle soverom med 2-lags isolerglass fra 1988. Det er utvendige markiser på de 2 minste soverommene.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med alders- og bruksslitasje samt klimapåvirkning. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer. Eldre slitte markiser med jordslag i markiseduk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandling og fremtidig utskiftning må påregnes.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

TG 1 Balkongdør og baderomsvindu

Beskrivelse

Skyvedør med tilhørende vindu til balkong med 2-lags isolerglass fra 2004.

Baderomsvindu med 2-lags isolerglass fra 2013. Dette vinduet er plassert nær dusjsonen og bør beskyttes med en dusjgardin eller lignende.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitt dør. Det ble registrert at tetningslisten ikke tetter tilfredsstillende i øvre venstre hjørne sett utenfra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren behøver vedlikehold. Blant annet for å ivareta krav til røyk tetthet og lyd iht. dørens brann- og lyd klassifisering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 4,4 m². Balkongdekke i betong, som er flislagt. Sluk i dekke. Rekkverk i mur, stål/aluminium og glass. Liggende trepanel på leilighetens yttervegg mot balkong. Motorisert balkongmarkise. Veggmontert utelampe og dobbel stikkontakt.

Eier opplyser at sidevegg i glass på balkong er fra 2012 og at markisen er fra 2019. For øvrig eldre/original konstruksjon.

Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å

Tilstandsrapport

bedømme ut fra en visuell befarings samt ut fra alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre/original balkong. Det ble blant annet registrert at det er rust i rekkverk og noe oppsprukket mur på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen trenger vedlikehold/oppgradering.

INNVENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Parkettgulv i stue. Laminatgulv i entré og de 2 minste soverommene. Vinylbelegg på kjøkken og hovedsoverom. Tapet på stuevegger. Malte veggoverflater i øvrige rom. Malte betonghimlinger.

Eier opplyser at vinylbelegg på hovedsoverom er originalt, vinylbelegg på kjøkken er fra 1985, laminatgulv er fra 2005 og parkettgulv samt tapet i stue er fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitte overflater. Gulvet har noen ufagmessige avslutningsdetaljer mot dører/lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av overflater må påregnes ved et eierskifte.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 5 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 5 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 8 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 10 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell innenfor 2 m i intervallet 0-10 mm og høydeforskjell i hele rommet i intervallet 0-15 mm gir TG 1.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er pipeløp i tilknytning til stue. Antatt mulighet for montering av ildsted. Tilstandsgrad er basert på alder på pipe, som er fra byggeår.

Undertegnede er ikke kjent med om det har vært gjennomført tilstandskontroll av innvendig pipeløp.

For full tilstandsvurdering av pipe kan den kommunale feiermester/brann- og redningsetaten kontaktes. Dette gjøres vanligvis som et felles prosjekt i sameier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale glatte finérdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitte dører. Slark i dørvrider til hovedsoverom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utskifting kan vurderes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Hovedsakelig originalt baderom. Mosaikkfliser på gulv. Fliser og malt mur på vegger. Malt betonghimling. Varmekabler som styres med effektregulator plassert på vegg ved dør. Originalt støpejernsluk som er plassert under servant. Ukjent membranløsning. Servant med servantbatteri nedfelt i laminat benkeplate. Baderomsinnredning med profilerte skapfronter. Speilhyll og belysning over servant. Dusj med blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Dusjbunn med dusjdør av herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Årstall: 1969

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet tilfredsstillende ikke dagens strenge krav til våtromsstandard (tetthet og membraner). Eldre støpejernsluk er uten klemring for membran. Overgang mellom en eventuell membran (ikke synlig og heller ikke dokumentert) og sluk er et kritisk punkt med baderommet. Sluk uten klemring innebærer at badegulvet ikke kan forventes å være tett. Dette betyr blant annet at baderommet ikke kan brukes til dusjing direkte på gulv. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Konsekvens/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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Originalt støpejernsluk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD 2.

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hovedsakelig originalt badrom. Fliser på gulv. Fliser og malt mur på vegger. Malt betonghimling. Originalt støpejernsluk. Ukjent membranløsning. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Speilhylle og skap over servant. Dusj med blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet tilfredsstillende ikke dagens strenge krav til våtromsstandard (tetthet og membraner). Eldre støpejernsluk er uten klemring for membran. Overgang mellom en eventuell membran (ikke synlig og heller ikke dokumentert) og sluk er et kritisk punkt med baderommet. Sluk uten klemring innebærer at badegulvet ikke kan forventes å være tett. Dette betyr blant annet at baderommet ikke kan brukes til dusjing direkte på gulv. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Konsekvens/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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Original støpejernsluk.

2. ETASJE > BAD 2.

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TGI 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkebelysning under overskap. Det er montert komfyrvakt.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitt og utidsmessig kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Oppgradering/utskifting kan vurderes.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at sameiet har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Tiltak for å lukke avviket må derfor sammen med at det kun er naturlig avtrekk på bad, avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i leiligheten er kobberrør hovedsakelig fra byggeår. Stoppekraner for kjøkken og hovedbad er testet, og er lokalisert i kjøkkenbenk. På det minste badet er det stoppekraner i form av kuleventiler. Disse er ikke testet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Beskrivelse

Interne avløpsrør av plast som er tilkoblet originale avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via veggventiler og spalventiler (i vinduer) på kjøkken og alle soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Gjelder i stue som kun har ventilasjon via åpning av balkongdør.

Flere av veggventilene er tapetsert over eller malt igjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Eksisterende veggventiler bør åpnes.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med 32A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 2 stk. 16A kurser og 4 stk. 10A kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Hovedsakelig eldre el. anlegg. Det ble registrert at det er blanding av jordet og ujordet stikkontakter i stue.
Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert femte år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

Tilstandsrapport



Sikringskap.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er 0,97 m. Dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

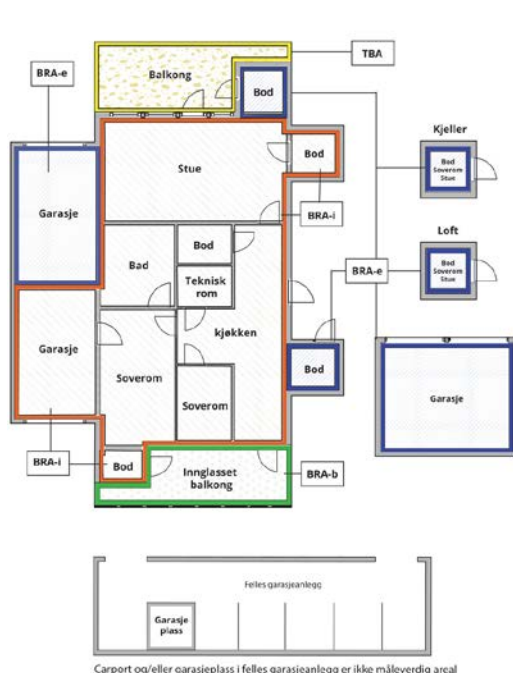
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	89	2		91	4
Kjeller		6		6	
SUM	89	8			4
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, bad 2.	Bod på balkong.	
Kjeller		3 kjellerboder + skapbod.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,48 m.

Balkong med gulvareal på 4,4 m². Bod på 1,8 m² på balkong.

Leiligheten disponerer 3 kjellerboder på hhv. 0,9, 1 og 3,8 m². I tillegg er det skapbod på 0,4 m² i felles kjølerom. Bodene er merket med nr. 205 og er opplyst av eier/selger å tilhøre boenheten.

Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Generelt om bod/rom i fellesareal: For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameier er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Rune Herberg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1364		11	3349.4 m ²	Kartverket	Festet

Adresse

Låveveien 52C

Hjemmelshaver

Hulbækdal Helga Marie, Skappel Kari Barbra,
Price Kjersti Skappel, Hulbækdal Lars Jonsen,
Fjeldstad Lise Barbra Skappel, Price Pål Skappel,
Hauge Tone Skappel, Søndre Skøyen Boligstiftelse,
Fjeldstad Øivin Skappel

Boligselskap

Sameiet Låveveien 52

Eierandel

3125 / 10000

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS. Tlf: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

980230244

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Lavblokk over 4 etasjer + kjeller. Det er 3 trappeoppganger i bygningen.

Bærende konstruksjoner i betong/mur.

Etasjeskillere i betong.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Spilerekkverk i stål.

Yttervegger er hovedsakelig kledd med teglstein.

Tilnærmet flatt yttertak. Yttertak er ikke besiktiget.

For utfyllende informasjon om sameiet anbefales det å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk og vedlikeholdsplan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	79427445			

Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i sameiet. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Line Thams Blikstad

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Låveveien 52C

0682 OSLO

0301-144/1364/0/11



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Vinduet på hovedsoverommet er vanskelig/ trått å få opp/ igjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

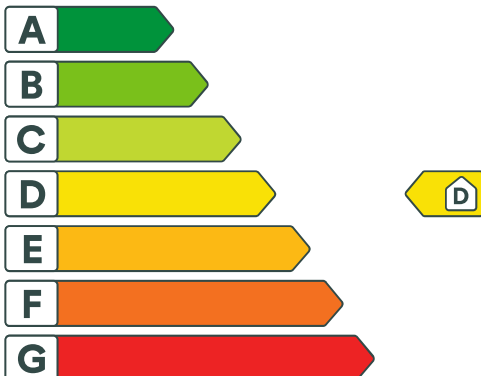
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.




Adresse Låveveien 52C, 0682 OSLO	
Dato for energimerking 27.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287565
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80648030
Gårdsnummer 144	Bruksnummer 1364
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1969	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 89,0 m²	Oppvarmet bruksareal 89,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
179,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 179,89 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 010 kWh
---	---



Låveveien 52C, 0682 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Låveveien 52C, 0682 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>


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
	2012 - Fortau
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
	2082 - Parkeringsplasser


 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense

 RpFareSone


 RpFareGrense


 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)

 RpRegulertHøyde

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Byggegrense

 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Rune Herberg
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Deres ref.: 1009260029 . Vår ref.: 5112-1-205

Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Låveveien 52
Organisasjonsnr: 980230244
Seksjonseier: Hulbækdal, Helga Marie
Medeier:
Leilighetsnummer: 205
Adresse: Låveveien 52C, 0682 OSLO
Seksjonsnummer: 11
Gnr. 144
Bnr. 1364

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79427445.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet refinansierte eksisterende lån og økte lånet med kr. 600.000,- i 2020 for å pusse opp balkonger, male vinduer utvendig, samt vedlikehold av grunnmur, boder, inngangspartier, inngangsdører m.m
Gnr 144/ bnr 1364 – festet tomt. Årlig festeavgift kan reguleres hvert 10.år i henhold til kpi. Dette er fastsatt etter en lang rettstvist mellom Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB) og grunneierne til eiendommene. Årlig festeavgift er p.t. kr 81 274 (ihht omferdelt 2019: kr 47 282) etter en intern fordeling i SSB. Neste regulering kan finne sted i 2028. Det er mulig å leie parkeringsplass på området - ta kontakt med forr.fører for plass. Pris p.t. kr 1 729,- pr halvår. Det finnes mulighet for leie av plass med ladestasjon for El-bil med egen avtale og pris. Dersom nåværende eier leier parkeringsplass av Søndre Skøyen Boligstiftelse må denne sies opp, oppsigelse kan sendes til eierskifte@obos.no .

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208745328
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	1 847 305,00
Innfrielsesdato:	28.02.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 225,00,-
Herav:

Fellesutgifter

Pr. dags dato
5 225,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	828,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 058,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	69 294,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208745328
Restsaldo:	76 971,05
Kapitalkostnader:	597,75
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 76 971,09,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Turid Carlsen, e-post: laveveien-52@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 52

§ 1 NAVN OG OMFANG

[1] Sameiets navn er Boligsameiet Låveveien 52. Sameiet består av 24 seksjoner av eiendommen gnr. 144 bnr. 1364 i Oslo. Tomten er festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har frembortfestet denne til de enkelte seksjonseierne. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

[1] Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen.

[2] Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv eller utleie finner sted. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg. Det samme gjelder for leiertakere til bruksenheter.

[3] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 22, 3 ledd.
Bare fysiske personer kan eie seksjoner i sameiet.

[4] Ved erverv av seksjon påløper gebyr til forretningsfører.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

[1] Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Seksjonseier må selv ha bodd i boligen i 2 år, før boligen kan fremleies. Søknad om utleie må godkjennes av styret, og gjelder for 2 år. Det kan søkes om forlengelse for et år av gangen.

[3] Bruksenheten må bare benyttes til boligformål. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierne.

[4] Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet, og er innforstått med at brutt på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

[5] Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også utskiftning av vinduer, terrassedør og entrédør. Løpende vedlikehold av fellesareal foretas av sameiet.

[6] Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. Den enkelte sameier har en særskilt plikt å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftmessig stand til enhver tid, og at arbeid som krever autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte sameier har plikt til å sørge for at forskriftmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er til stede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftmessig stand.

[7] Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, f. eks. vindus- eller dørtype samt farger.

[8] Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

[9] Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenhandel betalt av sameieren.

§ 4 FELLESUTGIFTER

[1] Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at spesielle kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

[2] Dersom en sameier 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 sameieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[4] Den enkelte sameier skal betale et a konto beløp fastsatt av styret til dekning av andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

[5] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall.

[6] Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT

[1] De andre sameierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (1 G) på det tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. Eierseksjonsloven av 23/5-1997 § 23, 4.ledd.

[2] Sameiet har ikke plikt eller anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet sameieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

§ 6 ETTERSYN

[1] Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

[2] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 7 MISLIGHOLD

[1] Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlig advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonslovens § 26.

[2] Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i

tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. eierseksjonslovens § 27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 8 SAMEIERMØTE

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Sameiers ektefelle eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En sameier har rett til å ta med seg rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[6] Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere senest en uke før ordinært sameiermøte.

[8] Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 9 OM SAMEIERMØTET

[1] Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallelsen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære sameiermøtet skal:

- a. Behandle styrets årsberetning.

- b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- c. Velge styreleder og styremedlemmer.

[3] Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE.

[1] I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 1997 § 12, 2.ledd, 2.pkt.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
- endring av disse vedtekter.

[3] 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 sameiere.

§ 11 INHABILITET

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

§ 12 SAMEIERSTYRET

[1] Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 1 vararepresentant. Styret velges av sameiermøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13 STYRETS OPPGAVER M. V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter, jfr. dog § 15.

[2] Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

[4] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[5] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser, jfr. dog § 15.

[6] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[7] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på sameiermøter, og til å uttale seg.

§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN

[1] Forøvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

§ 15 SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE

[1] 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 sameier og garasjelag på Søndre Skøyen, samt overført periodisk kontroll av tekniske installasjoner i bygget, alt etter nærmere spesifisering i Forvaltningsavtalen med vedlegg. Forvaltningsavtalen er gjensidig oppsigelig med en oppsigelsesfrist på 6 måneder til utløp ved utløp av kalenderåret.

Disse vedtekter er fastsatt i sameiermøte 6/5-2003, og erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet, opprinnelig fastsatt 22/4-1985. Deretter oppdatert 23.04.2018, 14.08.2024 og 12.09.24.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5112
SAMEIET LÅVEVEIEN 52

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LÅVEVEIEN 52

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:

7. mai 2025 kl. 18:00, Selskapslokalet i Låveveien 48, 9. etg. .

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 et protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkalling og sakliste
5. Årsrapport og årsregnskap for 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Orienteringssaker fra styret
8. Valg

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LÅVEVEIEN 52

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

Turid Herwig Carlsen 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 et 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 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 møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt i hht lov og vedtekter.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap for 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsrapporten ble gjennomgått.

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot udekket tap.

Vedlegg

1. 5112 Årsberetning 2024.pdf
 2. 5112 Årsregnskap 2024.pdf
 3. Revisjonsberetning 5112.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30.000,-.

Sak 7

Orienteringssaker fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret orienterer om aktuelle saker.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 8

Valg

Sittende styre stiller gjerne til gjenvalg.

Styrets medlemmer velges for 2 år ad gangen. Varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Sittende styre stiller gjerne til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Turid Herwig Carlsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Odd Christian Myhre
- Rachel Katrine Dahl

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Våge
-

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

LÅVEVEIEN 52

Ordinært årsmøte ble avholdt 24.04.2024 i Haakon Tveters vei 12 (selskapslokalet)

Styrets sammensetning :

Turid Herwig Carlsen (styreleder) - til 2025

Odd Christian Myhre (styremedlem) - “ ”

Rachel Dahl (“) - “ ”

Christian Våge (varamedlem) - “ ”

LIKESTILLING

Boligsameiets styre består av 2 kvinner og 2 menn. Boligsameie følger likestillingsloven, og tilstreber ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligsameiet.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Konsernet. Kontaktperson er Ulf Karlsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er BDO A/S

Oppsal Vaktmestersentral har overtatt alt med vaktmestertjenester.

Cares AS – tidligere Kleva AS - leverer renholdstjenester.

TAKSTER OG FORSIKRINGER

Boligsameiet består av adressen Låveveien 52, 0682 OSLO, Gnr. 144, Bnr. 1364.

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige.

MØTEVIRKSOMHET

Styret har i perioden avholdt 3 styremøter og et ekstraordinært årsmøte.

STYRET HAR I PERIODEN FÅTT UTFØRT FØLGENDE ARBEID:

- Utskifting av kontakter og omkopling, så lyset styres sammen med resten av utelyset og trappelyset
- Montert 3 stykk «ISFRITT» Varmematter
- Montert ny lås i OL-Rom
- Skiftet gammel dørlukker oppg. A Låssenteret

VIRKSOMHETENS ART

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne.

ANSATTE/ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

YTRE MILJØ

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligsameie.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Boligsameiet driver ikke FOU.

ØKONOMI

Regnskapet er avgitt under forutsetning av drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 125.207,-. For øvrig vises til regnskapet med noter og budsjett.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets stilling.

SLUTTKOMMENTAR

2024 har vært et godt år for Boligsameiet, og de problemene som har oppstått, er blitt taklet på en svært god måte av den enkelte sameier.

Oslo, 25. april 2025

.....
Turid Herwig Carlsen (styreleder)

.....
Odd Christian Myhre (styremedlem)

.....
Rachel Dahl (styremedlem)

SAMEIET LÅVEVEIEN 52
ORG.NR. 980 230 244, KUNDENR. 5112

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 368 000	1 296 000	1 296 000	1 368 000
Andre inntekter		0	6 087	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 368 000	1 302 087	1 296 000	1 368 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-2 256	-2 000	-2 000
Styrehonorar	4	-30 000	-16 000	-16 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-8 248	-18 048	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-51 242	-48 896	-49 000	-51 000
Konsulenthonorar	6	-39 014	-3 750	0	0
Drift og vedlikehold	7	-113 846	-267 982	-260 000	-260 000
Forsikringer		-93 252	-86 256	-95 000	-114 000
Festeavgift		-48 062	-47 908	-48 000	-48 000
Kommunale avgifter	8	-237 112	-190 025	-268 000	-311 400
Vaskeri		0	0	-3 000	-3 000
Kostnader sameie		-171 720	0	0	0
Energi/fyring		-150 944	-149 140	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 880	-110 269	-94 000	-98 000
Andre driftskostnader	9	-244 510	-223 831	-196 500	-202 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 393 059	-1 164 361	-1 158 500	-1 246 400
DRIFTSRESULTAT		-25 059	137 726	137 500	121 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 314	11 432	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-101 462	-91 122	-95 000	-102 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-100 148	-79 690	-85 000	-92 000
ÅRSRESULTAT		-125 207	58 036	52 500	29 600
Overføringer:					
Udekket tap		-125 207	0		
Reduksjon udekket tap		0	58 036		

SAMEIET LÅVEVEIEN 52
ORG.NR. 980 230 244, KUNDENR. 5112

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 645	860
Driftskonto OBOS-banken		102 123	275 343
SUM OMLØPSMIDLER		107 768	276 203
SUM EIENDELER		107 768	276 203
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 089 256	-964 049
SUM EGENKAPITAL		-1 089 256	-964 049
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 150 297	1 176 829
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 150 297	1 176 829
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 465	23 500
Leverandørgjeld		17 719	39 384
Påløpte renter		543	540
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 727	63 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 768	276 203
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
 Styret i Sameiet Låveveien 52

Turid Carlsen

Odd Christian Myhre

Rachel Katrine Dahl



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 368 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 368 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 014
SUM KONSULENTHONORAR	-39 014

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 775
Drift/vedlikehold elektro	-68 621
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 450
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-113 846

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-164 917
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-65 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-237 112

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-9 812
Vakthold	-96 848
Renhold ved firmaer	-116 350
Andre fremmede tjenester	-384
Kontor- og datarekvisita	-5 347
Trykksaker	-58
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kontorkostnader	-4 506
Porto	-100
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 732
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 844
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-244 510

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 220
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	94
SUM FINANSINNTEKTER	1 314

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-101 462
SUM FINANSKOSTNADER	-101 462

NOTE: 12**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 låneopptaket 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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Øst

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,65 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020

-1 292 000

Nedbetalt tidligere

115 171

Nedbetalt i år

26 532

-1 150 297**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 150 297**



Resultatanalyse 2024

Sameiet Låveveien 52

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 368 000	1 296 000	-72 000	-6 %
Sum driftsinntekter	1 368 000	1 296 000	-72 000	-6 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-4 230	-2 000	2 230	-112 %
Styre honorar	-30 000	-16 000	14 000	-88 %
Revisjonshonorar	-8 248	-7 000	1 248	-18 %
Forretningsførerhonorar	-51 242	-49 000	2 242	-5 %
Konsulent honorar	-39 014	0	39 014	100 %
Drift og vedlikehold	-113 846	-260 000	-146 154	56 %
Forsikringer	-93 252	-95 000	-1 748	2 %
Festeavgift	-48 062	-48 000	62	0 %
Kommunale avgifter	-237 112	-268 000	-30 888	12 %
Vaskeri	0	-3 000	-3 000	100 %
Kostnader sameie	-171 720	0	171 720	100 %
Energi/fyring	-150 944	-120 000	30 944	-26 %
TV-anlegg/bredbånd	-200 880	-94 000	106 880	-114 %
Andre driftskostnader	-244 510	-196 500	48 010	-24 %
Sum driftskostnader	-1 393 059	-1 158 500	234 559	-20 %
Driftsresultat	-25 059	137 500	162 559	118 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	1 314	10 000	8 686	87 %
Finanskostnader	-101 462	-95 000	6 462	-7 %
Res. finansinnt./-kostnader	-100 148	-85 000	15 148	-18 %
Årsresultat	-125 207	52 500	177 707	338 %

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LÅVEVEIEN 52

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LÅVEVEIEN 52.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-04 17:41:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NOT1SQ-G107H-IQJ8X-GUEDG-31NKE-P3ADX

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

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 signatørens 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.

16 av 19

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 5112 Selskapsnavn: SAMEIET LÅVEVEIEN 52

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 SAMEIET LÅVEVEIEN 52

Organisasjonsnummer: 980230244

Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Selskapslokalet i Låveveien 48, 9. etg. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 10

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:

Turid Herwig Carlsen 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 et protokollvitne

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Rachel Dahl foreslått. Som protokollvitne ble Albert Albrigtsen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Innkallingen er sendt i hht lov og vedtekter.

Forslag til vedtak:

Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

Årsrapporten ble gjennomgått.

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot udekket tap.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 30.000,-.

✓ Vedtatt.

7. Orienteringssaker fra styret

Styret orienterer om aktuelle saker, knyttet til husordensregler.

Forslag til vedtak:

Saken tas til orientering

✓ Vedtatt.

8. Valg

Sittende styre stiller gjerne til gjenvalg.

Styrets medlemmer velges for 2 år ad gangen. Varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Sittende styre stiller gjerne til gjenvalg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Turid Herwig Carlsen

Følgende stilte til valg:

Turid Herwig Carlsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Rachel Katrine Dahl

Odd Christian Myhre

Følgende stilte til valg:

Rachel Katrine Dahl

Odd Christian Myhre

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Christian Våge

Følgende stilte til valg:

Christian Våge



Nabolagsprofil

Låveveien 52C - Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 207 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skøyenåsen T Linje 3N, 78A, 78B	4 min 0.3 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.5 km
Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	17 min 1.3 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	17 min 1.4 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	20 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	15 min 1.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	20 min 1.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

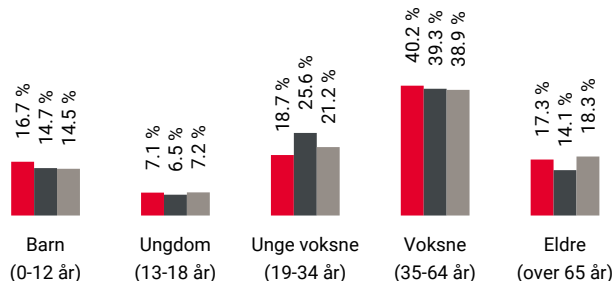
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia	3 653	1 644
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.3 km
Lykketrollet barnehage (0-5 år) 22 barn	8 min 0.7 km
Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Skøyenåsen Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Meny Oppsal	14 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 89/100



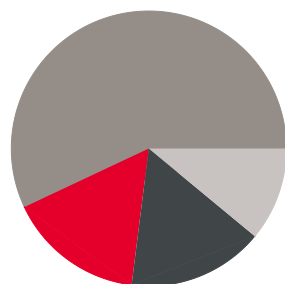
Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

Østensjø skole	8 min
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
Godlia balløkke	8 min
Ballspill	0.7 km
Feel24 Oppsal	15 min
EVO Bryn	16 min

Boligmasse



- 16% enebolig
- 16% rekkehus
- 57% blokk
- 11% annet

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

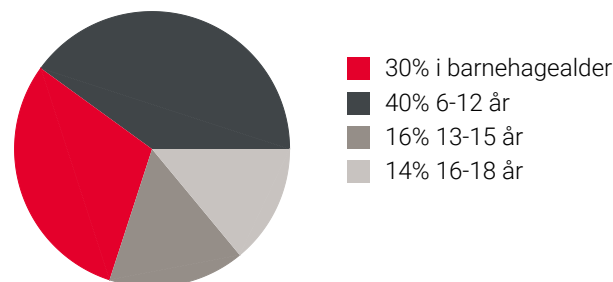
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Oppsal Senter	14 min
Boots apotek Oppsal	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

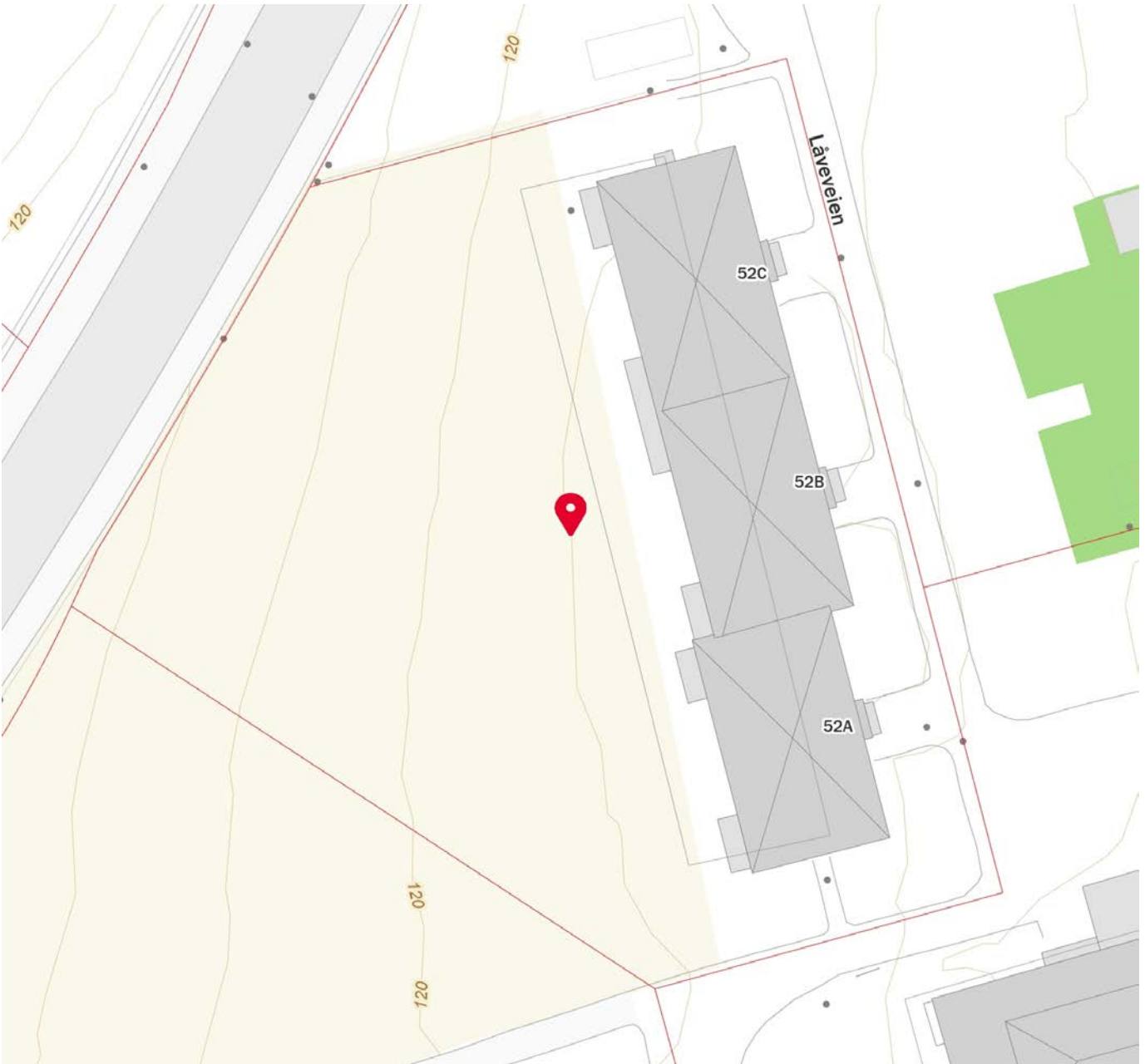


0% 47%

- Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Låveveien 52C
0682 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune HerbergTelefon: 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre