NORDVIK

Lybekkveien 13C

6 soverom | 349 kvm | Enebolig

Velkommen til

Lybekkveien 13C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
75	Om boligen
87	Nabolagsprofil
89	Vedlegg
120	Egenerklæringsskjema
127	Andre vedlegg
162	Kontaktinfo
165	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026

Nøkkelinformasjon



Stor enebolig med hybel og fantastisk fjordutsikt | Usjenert, sydvendt og solrikt | 6 sov og 3 bad | Oppussingsbehov

Prisantydning	**18 500 000,-**
Omkostninger	**463 880,-**
Totalpris	**18 963 880,-**
BRA-i	**349 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Stor, innholdsrik enebolig med hybel i barnevennlig og fredelig villaområde. Eiendommen ligger høyt og fritt i grønne omgivelser med usjenert hage, gode solforhold og fantastisk utsikt. Boligen holder i hovedsak standard fra byggeår, men fremstår som godt ivaretatt. Planløsning og utforming gir et godt utgangspunkt for oppussing.

- Skjermet og solrik hage
- Sydvendt veranda på 34 kvm
- Høyt og fritt med fjordutsikt
- Hybel med egen inngang
- Biloppstillingsplass
- God planløsning over to plan + stort loft
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Tot. tre stuer | Peis
- Stort spisekjøkken
- Tot. seks sov, tre bad og vaskerom
- God lagringsplass
- Rolig og barnevennlig, samtidig nær "alt"
- Kort vei til buss, T-bane og turområder
- Nær Holmen skole og Eckbobanen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 179 kvm
Total BRA: 179 kvm





Underetasje
BRA-i: 170 kvm
Total BRA: 170 kvm














































GRITZNER
SINGER




















BRITISH AIRWAYS





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0037/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lybekkveien 13C, 0772 OSLO
Gnr 27, bnr 1818 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Wenche Reykdal

Kjøpesum og omkostninger
18 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
462 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
463 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
483 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 963 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 983 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1977

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 349 kvm
Totalt BRA: 349 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 170 kvm. Trapperom, bad, hobbyrom, soverom, bod, stue og teknisk rom. Hybel med stue, kjøkken, to soverom, entré og bad
Total BRA: 170 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 179 kvm. Stue, kjøkken, entré, vaskerom, gang, tre soverom, gang 2 og bad
Total BRA: 179 kvm.
TBA: 34 kvm. Veranda

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:
Underetasje: Trapperom, bad, hobbyrom, soverom, bod, stue og teknisk rom. Hybel med stue, kjøkken, to soverom, entré og bad
1. etasje: Stue, kjøkken, entré, vaskerom, gang, tre soverom, gang 2 og bad

Standard
Entré/hall:
Boligen har en skjermet og fin beliggenhet med hovedinngang på boligens bakside, i boligens 1. etasje. Entré med vinylbelegg på gulv og hall med parkettgulv og lyse veggflater. I hallen er det god plass til oppbevaringsmøblement. Hallen utgjør en fin forbindelse mellom de ulike sonene i boligen, med soveromsavdeling på det ene siden, og stue, kjøkken og spisestue i den andre avdelingen.

Stue:
Stor og luftig stue i 1. etasje med store glassflater, meget gode lysforhold og nydelig, langstrakt utsikt mot fjorden. Usjenert og tilbaketrukket på et høydedrag i fredelige omgivelser. Stuen er romslig og har gode møbleringsmuligheter for flere sittegrupper, lounge og et stort spisebord – et ideelt rom for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Den stemningsfulle peisen skaper ekstra hygge og en behagelig temperatur på de kjøligste dagene. Stuen har parkettgulv og tapetserte veggflater.

Fra stuen er det utgang til en stor, solrik veranda på hele 34 kvm med fantastisk fjordutsikt. Verandaen er delvis overbygget og utgjør en fin forlengelse av rommet. Rikelig plass til utemøbler, solsenger, grill og beplantning. Verandaen er utstyrt med belysning og stikkontakter. Uteplassen er lun og fin - perfekt for lange sommerdager med familie og venner. Sommerstid har man sol på verandaen fra ca. kl. 11.00 til kl. 19.00. Her bor du grønt og frodig i et rolig nabolag, med flere fredfulle soner.

Boligen har en romslig kjellerstue med gode møbleringsmuligheter. Rommet har parkettgulv, varmekabler i gulv, store vindusflater og utgang til hage. En ekstra stue gir stor fleksibilitet i bruken av boligen, og passer perfekt som tv-stue, lekerom, ungdomsavdeling, treningsrom eller et rolig arbeidsrom.

Kjøkken:
Stort kjøkken med spiseplass i egen avdeling. Store vindusflater, gode lysforhold og fin utsikt. Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Stekeovn, nedfelt platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger. Fra kjøkkenet er det adkomst til vaskerom.

Bad - 1. etasje:
Romslig, helfliset bad fra byggeår med stort vindu og elektriske varmekabler i gulv. Badet er innredet med badekar, toalett, bidé og dusjhjørne med vegger i herdet glass. Stor baderomsinnredning med to nedfelte servanter, gode oppbevaringsmuligheter og overskap med speil og belysning. Badet har adkomst fra både hovedsoverom og mellomgang.

Bad - underetasje:
Bad fra byggeår med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Vegger er kledd med malte plater, i dusjsonen er det flislagt. Badet er innredet med toalett, vegghengt servant og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Vaskerom:
Vaskerom i 1. etasje fra byggeår med adkomst fra kjøkken. Rommet har vinylbelegg på gulv, tapetserte veggflater og utslagsvask. Det er plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har egen inngang, perfekt om man har små barn eller hund.

Soverom:
Boligen inneholder totalt seks soverom, hvorav fire er plassert i hoveddelen og to i hybelen. Planløsningen gir en god fordeling mellom private soner og fellesarealer, og egner seg godt for både familier og de som har behov for ekstra rom.

I hoveddelen er tre av soverommene samlet i boligens 1. etasje, i en egen og skjermet soveromsavdeling med tilhørende bad. Denne løsningen bidrar til en rolig og privat sone, adskilt fra oppholdsrommene. Det fjerde soverommet ligger i underetasjen, og egner seg godt som gjesterom, ungdomsrom eller hjemmekontor.

Hovedsoverommet fremstår som romslig og lyst, med direkte utgang til veranda og adkomst til bad – en komfortabel og praktisk løsning i hverdagen.

Soverommene har gulvflater av parkett og vinylbelegg, samt lyse veggflater. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Samtlige rom har fin utsikt, gode møbleringsmuligheter og er utstyrt med garderobeløsninger som gir praktisk oppbevaring.

Hybel:
Boligen har en hybel i underetasjen med egen inngang. Hybelen inneholder vindfang, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Stuen er romslig og har parkett på gulv, lyse veggflater og gulvvarme som gir god komfort. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og gir rommet en lys og trivelig atmosfære.

Kjøkkenet er romslig og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat med nedfelt vaskekum og avrenningsfelt. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og har opplegg for vaskemaskin. Det er også plass til kjøl-/fryseskap og spisebord.

Hybelen har to romslige og lyse soverom med gode møbleringsmuligheter. Begge soverommene er utstyrt med garderobeskap.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fliser på vegger i dusjsonen, mens øvrige vegger er kledd med malte plater. Badet er innredet med toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og baderomsinnredning med nedfelt servant. Badets eksakte alder er ukjent, men det er opplyst at det er oppusset i perioden ca. 2008–2010.

Parkering
Én biloppstillingsplass på utsiden av boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bad underetasje. Ukjent firma og ukjent elektriker i 2010

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ny takshingel lagt i 2010 på gammel takshingel. Ukjent hvilket firma som ble benyttet.

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

Beskriv:
Oljetank fjernet og anlegget plombert.

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

Oppgi type rapport og årstall:
Tilstandsrapport 2026 - Holtet takst

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport 2026 - Holtet takst

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

Eventuell kommentar:
Fjernet og anlegget er plombert.

Bygningssakkyndig
Holtet Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Taktekkingen er av takshingel. Selger informerer om at ny taktekking ble lagt i 2010
- Takrenner er av plast, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- Fasadene er kledd med stående og liggende bordkledning
- Takkonstruksjon med W-takstoler i tre, type saltak. Tilgang til loft via luke i gang
- Lufting skjer via gesimskasser i takfot
- Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags glass fra 1976.
- Bygningen har ytterdører av teak og malt balkongdør i tre med 2-lags glass
- Sørvendt veranda, oppført i trekonstruksjoner, med impregnerte terrassebord på gulv
- Trapp fra terreng til inngangsparti i trekonstruksjoner med malt rekkverk

Innvendig:
- Gulv: 3-stavs parkett, vinylbelegg og flis
- Vegger: Tapet, veggpanelplater og sparklet-/malte overflater
- Tak: Takess-plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag
- Det er peis og parafinovn (som er frakoblet) i stue, tilkoblet en teglsteinspipe
- Parafintank er plassert på vaskerom, feieluke er plassert utvendig på bakkenivå
- Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinnene
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører med speilprofil

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør)
- Avløpsrør av plast
- Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken
- Det er varmekabler i badene og begge kjellerstuer
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter

- Sikringsskap plassert i underetasjen under trappen, utstyrt med automatisk måler, automatsikringer og kursfortegnelse

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag:
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur
· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler

Det er en liten luftespalte, men denne er for liten til å sikre tilfredsstillende luftutskifting i veggen. Panelene er generelt værslitte, med stedvis oppsprekking og noe spredte råteskader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
· Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er observert fuktskjolder rundt pipen. Dette skyldes en tidligere lekkasje som skal være utbedret. Det ble foretatt fuktmåling i området med fuktskjolder uten å påvise forhøyede verdier.

Utvendig > Dører:
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater:
· Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv- og veggoverflater har en del slitasje utover det som er forventet for alderen. Himlingsplater i stuen har noe svelling fra en tidligere lekkasje rundt pipen.

Innvendig > Pipe og ildsted:
· Parafinovnen er ikke i bruk, og oljetanken er sanert. Anlegget innvendig er ikke fjernet, men er heller ikke i bruk.

Innvendig > Rom Under Terreng:
· Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24 % i hobbyrommet. Dette vurderes som et forhøyet nivå, med risiko for fuktrelaterte skader dersom forholdet vedvarer

Innvendig > Innvendige trapper:
· Teppet på trappen har løsnet noen steder og fremstår som godt brukt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
· Det er irr på rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Tekniske installasjoner > Varmesentral:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Det er målt forhøyde fuktverdier i kjellerveggen, som ses i sammenheng med drenering.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
· Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
· Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er observert svelling i bunnplaten i benkeskapet. Dette skyldes en tidligere lekkasje fra vasken, som nå er utbedret. Dokumentasjon fra rørlegger foreligger.

Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling:
· Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er fliser i dusjsonen og malte plater utenfor. Våtsonen strekker seg 1 meter utover dusjveggen. Se vedlagt bilde i Tilstandsrapport.

Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert. Det foreligger usikkerhet om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Det kan derfor være økt risiko for skader eller lekkasjer over tid.

Membranen er smurt ned over klemringen uten bruk av mansjett

Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning:
· Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Veggkonstruksjon - Kledning på østveggen:
· Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Panelen på østveggen har spredte råteskader og er værslitt/oppsprukket.

Utvendig > Vinduer:
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
· Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere vinduer er vanskelige å åpne. Karmene og rammene er værslitte. Det er registrert innvendig kondensering samt flere punkterte isolerglass.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
· Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Utvendige trapper:
· Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold:
· Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
· 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.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på visning følger med boligen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone over spisebord i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Det er varmekabler på alle bad og i begge kjellerstuene
- Peis og parafinovn (som er frakoblet) i stue

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 33 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 38 978,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie-og tilsynsgebyr: kr. 237
Renovasjonsgebyr: kr. 7113,05
Vann-og avløpsgebyr: kr. 31 628,68

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett
- Strømutgifter
- Felles strøm til varmekabler vei/oppkjørsel (Deles mellom fire husstander - ca. kr. 4 000 vinterstid pr. år)

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 12 062,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 7 495 628,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 17 136 612,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 3884508

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 104 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en stor, solrik tomt med fantastisk utsikt. Tomten er opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær og beplantning.

Boligen har tinglyst adkomstrett i felles oppkjørsel/vei. Strømkostnader for varmekabler i vei deles mellom fire husstander.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en solrik og tilbaketrukket beliggenhet med fantastisk utsikt. Idyllisk, barnevennlig og meget ettertraktet boligområde med mange barnefamilier. Det er kort vei til skoler, barnehager, lekeplasser, kollektivtrafikk og ikke minst flere av byens mest populære aktivitetstilbud.

Fra boligen er det ca. 300 meter til busstopp i Arnebråtveien med linje 45 som bl.a. tar deg til Majorstuen på ca. 10 minutter. Det er i tillegg kort gangavstand på ca. 10 minutter til Holmen T-banestasjon med linje 2. Det er flere dagligvarebutikker i området, bl.a. nyåpnet Meny Gressbanen. Det er også gangavstand til Rema 1000 i krysset Stasjonsveien/ Lybekkveien og Joker Holmenkollen som er søndagsåpen.

Området er meget barnevennlig og det er ca. fem minutters gange til populære Holmen barneskole. Skolen åpnet i 2018, og har meget gode fasiliteter. Det er flere barnehager i området, bl.a. Arnebråtveien barnehage, Kattugla Steinerbarnehage og Frantsebråten barnehage.

Området egner seg utmerket for den aktive- og friluftsglade. Om vinteren kan man ta med barna på bandy- og hockey-spill på Eckbobanen (Gressbanen) og om sommeren kan man sparke fotball og leke fritt. Her har flere av idrettsforeningene i område fellestreninger både sommer og vinter, blant annet både Heming og Lyn. Et annet populært aktivitetstilbud i dette området er tennis, og Holmenkollen Tennisklubb ligger kun en kort sykkeltur unna.

Fra boligen er det kort vei til nærmiljøets rike og mangfoldige fritidstilbud, blant annet Holmendammen med parkanlegg, samt fine turstier som tar deg videre mot marka. Om vinteren er det her milevis med preparerte skiløyper og egne lysløyper. Dette er med andre ord et perfekt utgangspunkt for flotte turopplevelser for hele familien, året rundt. På Bogstad ligger Bogstad gård med kafé, kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser. Idylliske Bogstadvannet byr på mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren.

Innenfor rekkevidde ligger også Båntjern og Sognsvann med mange turstier, badevann og langrennsløyper. En kort kjøretur unna finner du Holmenkollen nasjonalanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski, samt Tryvann skisenter og Klatrepark. Nordmarka byr på gode løypealternativer for både ski, sykkel og gange. Det er også en fin gå- eller løpetur med 250 meter stigning til Vettakollen 419 moh, med fantastisk utsikt over Oslo.

Skoler og barnehager
Holmen barneskole og Midtstuen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.10.1977.

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

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 20.06.1973. Tegningene samsvarer med dagens planløsning, med unntak av at det tidligere var oppført en lettvegg i kjellerstuen (hybeldel) som delte rommet. For øvrig stemmer dagens løsning med original rominndeling.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei:
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Stikkvei fra Lybekkveien deles med tilstøtende eiendommer. Veien er asfaltert og har etablert varmekabelanlegg.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen».

Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående byggesaker i området:
Lybekkveien 13 D - endring av adkomst til enebolig, utvidelse av heisoppbygg, ombygging av trappehus og nytt tak
Saksnummer: 2025/08683 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508683

Lybekkveien 5 B - oppføring av enebolig - Klage mottatt 2025/11091
Saksnummer: 2025/13659 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202513659

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et

søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/27/1818:
16.10.1974 - Dokumentnr: 20101 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1223 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1223 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1223 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1223 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1223 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1223 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1223 Snr:7
Bestemmelse om garasje/parkering

30.10.1975 - Dokumentnr: 21067 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1819 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1819 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1819 Snr:3
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.01.1976 - Dokumentnr: 949 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1819 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1819 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1819 Snr:3

19.10.1994 - Dokumentnr: 59351 - Erklæring/avtale
Best.om anlegg av felles avkjørsel til eiendommene.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1997 - Dokumentnr: 39280 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver l. utskilte parsell fra d.eid.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk

30.10.1997 - Dokumentnr: 67791 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1819 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1819 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1819 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2665
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten

05.07.1974 - Dokumentnr: 13293 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1223

30.10.1997 - Dokumentnr: 67790 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2665

15.01.1976 - Dokumentnr: 949 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1819 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1819 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1819 Snr:3
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1997 - Dokumentnr: 74311 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2665
Bestemmelse om bebyggelse

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 157 250,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 17 500,-

Samlet skal selger betale kr. 252 450,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2026

Ansvarlig megler
Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

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

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

Lybekkveien 13C

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.)	**6 min**
563 elever, 33 klasser	0.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	**11 min**
475 elever, 23 klasser	1 km
Voksen skole (1-7 kl.)	**14 min**
524 elever, 24 klasser	1.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**13 min**
689 elever, 48 klasser	1.1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	**24 min**
482 elever, 28 klasser	1.8 km
Persbråten videregående skole	**17 min**
650 elever, 25 klasser	1.5 km
Ullern videregående skole	**7 min**
530 elever, 20 klasser	4 km

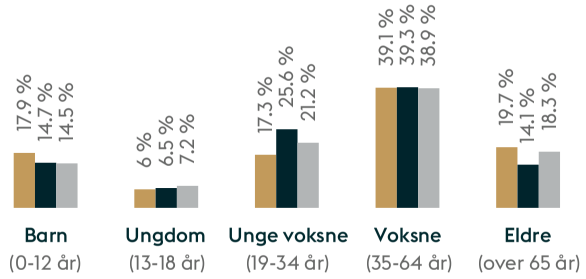
Offentlig transport

Arnebråtveien	**4 min**
Linje 1N, 45	0.3 km
Holmen	**11 min**
Linje 2	1 km
Gaustadalléen	**6 min**
Linje 17, 18	3.2 km
Skøyen stasjon	**9 min**
Totalt 9 ulike linjer	4.2 km
Oslo S	**18 min**
Totalt 24 ulike linjer	10.4 km

Barnehager

Arnebråtveien barnehage (1-5 å...	**7 min**
67 barn	0.5 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5...	**8 min**
54 barn	0.7 km
Frantsebråten barnehage (1-5 å...	**8 min**
90 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lybekk/Kragskogen	1 826	799
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

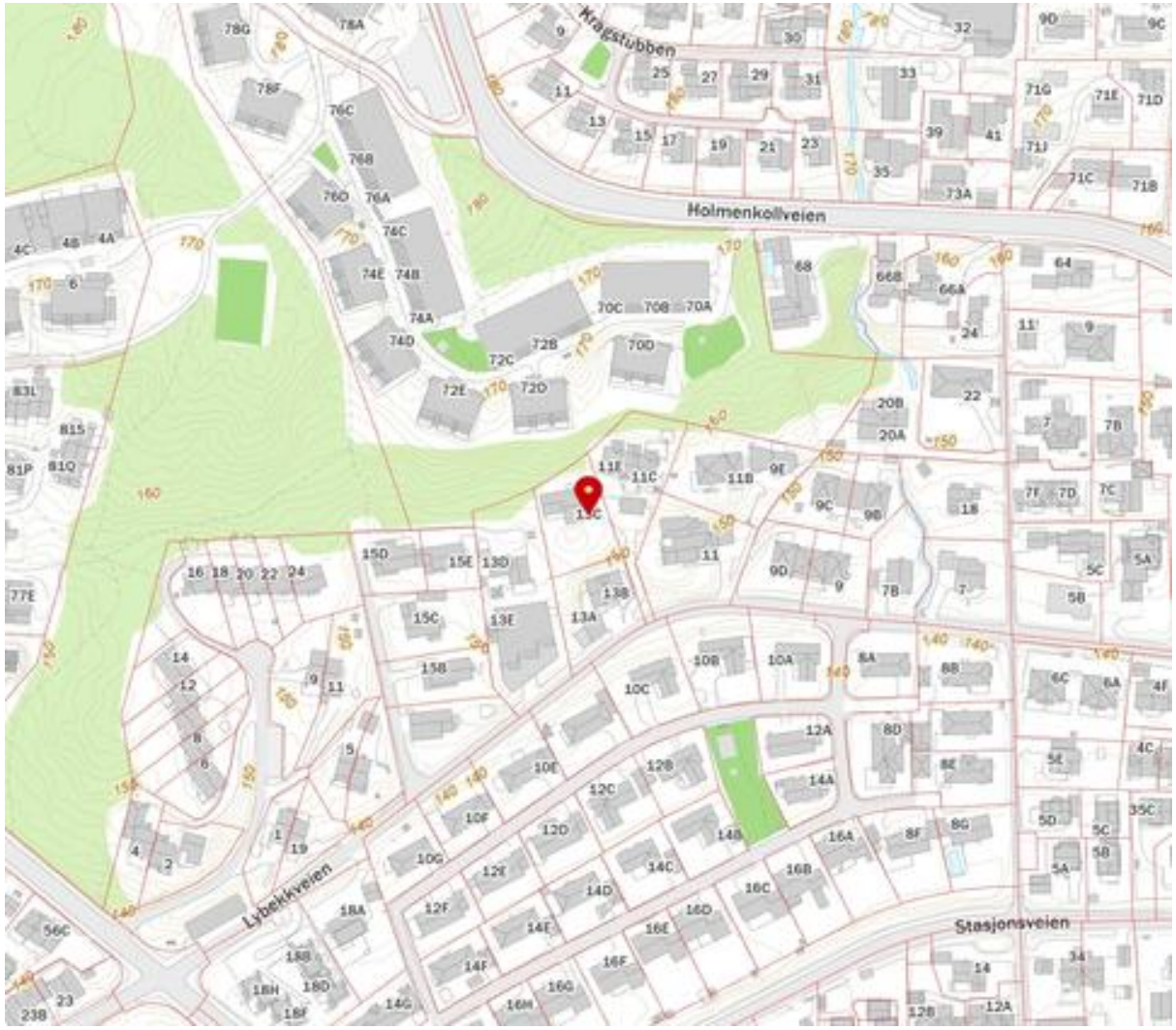
Sport

Kragskogen	7 min
Gressbanen	8 min
Hovseter Velvære	13 min
SATS Njårdhallen	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Lybekkveien 13 C, 0772 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 1818

Sum areal alle bygg: BRA: 349 m² BRA-i: 349 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1400 **Eiendomsverdi ref nr:** UK1582

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Lybekkveien 13 C, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1818
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Lybekkveien 13 C, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1818
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Lybekkveien 13 C er en frittliggende enebolig over to etasjer pluss loft.

Bygningen er oppført med kjellervegger i lecakonstruksjon og øvrige yttervegger i bindingsverk, kledd med en kombinasjon av liggende og stående bordkledning. Taket er saltak med W-takstoler, tekket med takshingel. Vinduer og balkongdører er fra byggeår med 2-lags glass.
Fra stuen i 1. etasje er det utgang til sørvendt veranda på ca. 34 m². I underetasjen er det en hybeldel med egen inngang, soverom, stue, bad og kjøkken.

Innvendige overflater og installasjoner er i hovedsak fra byggeår. Oppvarming skjer via vegghengte panelovner, varmekabler i kjellerstuene og badene, samt peis i stuen i 1. etasje.
Boligen har behov for rehabilitering, og det må påregnes kostnader til oppgraderinger.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av takshingel. Selger informerer om at ny taktekking ble lagt i 2010.
Takrenner er av plast, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene er kled med stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon med W-takstoler i tre, type saltak. Tilgang til loft via luke i gang.
Lufting skjer via gesimskasser i takfot.

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags glass fra 1976.
Bygningen har ytterdører av teak og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Fra stuen og soverom er det adkomst til en sørvendt veranda på 34 kvm. Verandaen er oppført i trekonstruksjoner, med impregnerte terrassebord på gulv. Rekkerveket er av malt trevirke. Verandaen er delvis overbygd, og det er montert belysning og stikkontakter.

Trapp fra terreng til inngangsparti i trekonstruksjoner med malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3-stavs parkett, vinylbelegg og flis.
Vegger: Tapet, veggpanelplater og sparklet-/malte overflater.
Tak: Takess-plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er peis og parafinovn i stuen i 1. etasje, tilkoblet en teglsteinspipe. Feieluke og parafintank er plassert på kjøkken.

Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinnene.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører med speilprofil.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra byggeår.
Rommet har tapetserte veggoverflater, vinyl på gulv og takess i taket. Det er en vegghengt utslagsvask med ettgreps blandebatteri, plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Veggventilen er blendet.

1. Etasje
Bad fra byggeår.
Badet har flislagte vegger og gulv. Himlingen har takessplater.
Innredningen består av baderomsinnredning med to nedfelte servanter og overhengende speil, badekar, toalett, bidé og dusjhjørne med vegger i herdet glass.
Det er elektriske varmekabler i gulv og elektrisk avtrekksvifte.

Underetasje:
Bad fra byggeår.
Gulvet er flislagt, og vegger i dusjsone er flislagt. Øvrige vegger er kledd med malte plater. Himlingen har takessplater.
Innredningen består av vegghengt servant og overhengende speil, dusjvegger i herdet glass samt gulvstående toalett.
Det er elektriske varmekabler i gulv og elektrisk avtrekksvifte.

Underetasje (hybel):
Bad hybel
Badets alder er ukjent, men det er opplyst at det er nyere enn byggeår.
Gulvet er flislagt, og vegger i dusjsone er flislagt. Øvrige vegger er kledd med malte plater. Himlingen har takessplater.
Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant og overhengende speil, dusjvegger i herdet glass samt gulvstående toalett.
Det er elektriske varmekabler i gulv og elektrisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

1. Etasje;
Romslig kjøkken fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum med avrenningsfelt. Hvitevarer er stekeovn, nedfelt platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Innredningen består av benkeskap, overskap og høyskap.
Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

Underetasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er

Beskrivelse av eiendommen

laminert med nedfelt vaskekum m/avrenningsfelt. Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Det er også montert vaskemaskin.
Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er varmekabler i badene og begge kjellerstuer.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringsskap plassert i underetasjen under trappen, utstyrt med automatisk måler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen antatt fra byggeår da annet ikke er informert om.
Bygningen støpt betongplate mot grunn og grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget var snødekt og derfor ikke vurdert. Fra satellittbilder fremkommer plenlagte arealer, fjell på tomten, trær samt asfalterte og gruslagte områder på tomten.
Utvendige vann-/avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

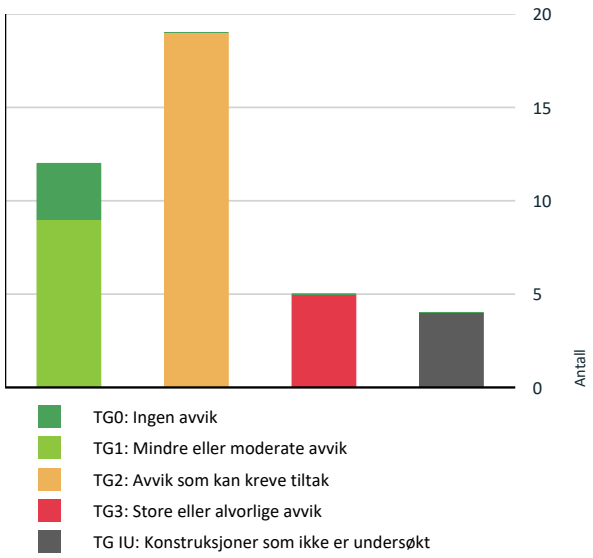
Det foreligger byggemeldte tegninger datert 20.06.1973. Tegningene samsvarer med dagens planløsning, med unntak av at det tidligere var oppført en lettvegg i kjellerstuen (hybeldel) som delte rommet. For øvrig stemmer dagens løsning med original rominndeling.

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Lybekkveien 13 C, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1818
0301 OSLO

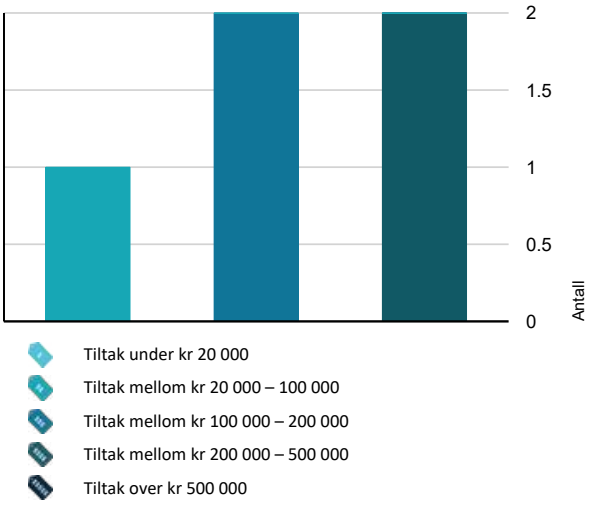
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon - Kledning på øst-veggen	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av takshingel. Selger informerer om at ny taktekking ble lagt over den gamle i 2010.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av taket under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekkingen er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner er av plast, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner var snøfylte på befaringstidspunktet, og det var derfor ikke mulig å teste avrenningen.
Takrenner er av plast og har passert over halvparten av forventet levetid (20-30 år).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende vedlikehold eller utskifting kan føre til lekkasjer og fuktskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene er kled med stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er en liten luftespalte, men denne er for liten til å sikre tilfredsstillende luftutskifting i veggen. Panelene er generelt værslitte, med stedvis oppsprekking og noe spredte råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Værslitte og oppsprukne paneler bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse





TG 3 Veggkonstruksjon - Kledning på øst-veggen

Beskrivelse

Veggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Panelen på østveggen har spredte råteskader og er værslitt/oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet og værslitt panel på østveggen bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av kledningen og underliggende konstruksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling i veggkonstruksjonen, samt redusert levetid og isolasjonsevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med W-takstoler i tre, type saltak. Tilgang til loft via luke i gang.
Lufting skjer via gesimskasser i takfot.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er observert fuktskjolder rundt pipen. Dette skyldes en tidligere lekkasje som skal være utbedret. Det ble foretatt fuktmåling i området med fuktskjolder uten å påvise forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å kontrollere området jevnlig for å sikre at det ikke oppstår nye lekkasjer eller fuktskader.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags glass fra 1976.

___

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

___

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere vinduer er vanskelige å åpne. Karmene og rammene er værslitte. Det er registrert innvendig kondensering samt flere punkterte isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av vinduer. Tiltak bør iverksettes for å utbedre eller skifte ut vinduer som er vanskelige å åpne, har slitte karmer/rammer og tegn til punktering eller kondensering. Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for fuktskader, varmetap, redusert inneklima og ytterligere forringelse av vinduenes funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdører av teak og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene er fra byggeåret og fremstår værslitte med manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dørkarmene for å hindre videre forringelse. Manglende vedlikehold kan føre til økt fuktpåvirkning, råteskader og redusert levetid på dørene. Utskifting bør påregnes.







TG 0/1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen og soverom er det adkomst til en sørvendt veranda på 34 kvm. Verandaen er oppført i trekonstruksjoner, med impregnerte terrassebord på gulv. Rekkerveket er av malt trevirke. Verandaen er delvis overbygd, og det er montert belysning og stikkontakter.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 0/1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra terreng til inngangsparti i trekonstruksjoner med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 3-stavs parkett, vinylbelegg og flis.

Vegger: Tapet, veggpanelplater og sparklet-/malte overflater.

Tak: Takess-plater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv- og veggoverflater har en del slitasje utover det som er forventet for alderen. Himlingsplater i stuen har noe svelling fra en tidligere lekkasje rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å oppnå ønsket standard.

Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.
Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue og soverom i 1. etasje. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Største måleavvik:

Soverom 1. etasje.
8mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Stue 1. etasje.
12mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.
Det er noen lokale ujevnheter ved inngangen til stuen fra gangen.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik. Det registreres noe lokale ujevnheter i stuen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er peis og parafinovn i stue, tilkoblet en teglsteinspipe. Parafintank er plassert på vaskerom, feieluke er plassert utvendig på bakkenivå.

Peis og parafinovn er ikke funksjonstestet på befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parafinovnen er ikke i bruk, og oljetanken er sanert. Anlegget innvendig er ikke fjernet, men er heller ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Parafinovnen og tilhørende anlegg bør fjernes. Dersom det eventuelt skal tas i bruk igjen må anlegget sjekkes av fagkyndig, da anlegget er gammelt.

Tilstandsrapport





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom og hobbyrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24 % i hobbyrommet. Dette vurderes som et forhøyet nivå, med risiko for fuktrelaterte skader dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller isolasjon. Forhøyet fuktnivå på 24 % medfører økt risiko for fuktrelaterte skader som råte, sopp og dårlig inneklima dersom forholdet vedvarer. Videre undersøkelser og utbedringer anbefales for å unngå skader på bygningskonstruksjonen.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinnene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Teppet på trappen har løsnet noen steder og fremstår som godt brukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Av estetiske grunner bør teppet festes bedre, eventuelt skiftes ut.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med speilprofil

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Rommet har tapetserte veggoverflater, vinyl på gulv og takess i taket. Det er en vegghengt utslagsvask med ettgreps blandebatteri, plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Veggventilen er blendet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

-Blandebatteri til utslagsvask er nytt fra 2026.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende vegg fra kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.
Badet har flislagte vegger og gulv. Himlingen har takessplater.
Innredningen består av baderomsinnredning med to nedfelte servanter og overhengende speil, badekar, toalett, bidé og dusjhjørne med vegger i herdet glass.
Det er elektriske varmekabler i gulv og elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende vegg fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.
Gulvet er flislagt, og vegger i dusjsone er flislagt. Øvrige vegger er kledd med malte plater. Himlingen har takessplater.
Innredningen består av vegghengt servant og overhengende speil, dusjvegger i herdet glass samt gulvstående toalett.
Det er elektriske varmekabler i gulv og elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Badets alder er ukjent, men det er opplyst at det er oppusset rundt 2008/2010. .
Gulvet er flislagt, og vegger i dusjsone er flislagt. Øvrige vegger er kledd med malte plater. Himlingen har takessplater.
Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant og overhengende speil, dusjvegger i herdet glass samt gulvstående toalett.
Det er elektriske varmekabler i gulv og elektrisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater, taket er kledd med takess.

Vurdering av avvik:

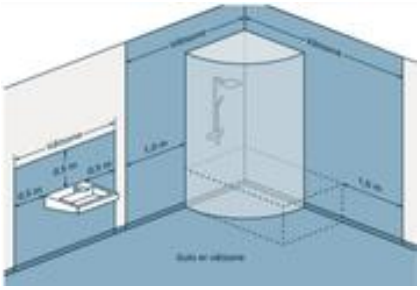
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er fliser i dusjsonen og malte plater utenfor. Våtsonen strekker seg 1 meter utover dusjveggen. Se vedlagt bilde.

Konsekvens/tiltak

• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør benyttes egnet materiale i alle våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Uegnede materialer i våtsoner kan føre til fuktskader og muggutvikling.



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall/hellning på gulvet tillfredstiller dagens krav.





UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Det er avvik:

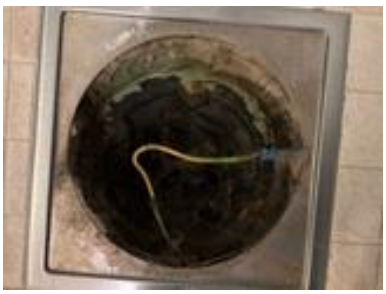
Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert. Det foreligger usikkerhet om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Det kan derfor være økt risiko for skader eller lekkasjer over tid.
- Membranen er smurt ned over klemringen uten bruk av mansjett.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Tiltak:

Det finnes ingen dokumentasjon på membranarbeider, og utførelsen er ukjent. For å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen, anbefales det å oppgradere tettesjikt og slukløsning.



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft i spalte under dørbladet.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg fra soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Romslig kjøkken fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum med avrenningsfelt. Hvitevarer er stekeovn, nedfelt platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Innredningen består av benkeskap, overskap og høyskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er observert svelling i bunnplaten i benkeskapet. Dette skyldes en tidligere lekkasje fra vasken, som nå er utbedret. Dokumentasjon fra rørlegger foreligger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Svelling i bunnplaten indikerer allerede fuktskader, og det må vurderes utskifting av skadet materiale. Lekkasjen er imidlertid utbedret.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.
Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

Merknad: Filteret er noe tilsmusset og bør vaskes.

UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum m/avrenningsfelt. Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Det er også montert vaskemaskin.

UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.
Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

-Vannrør av kobber har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

-Det er påvist irr-dannelse på kobberrør på vaskerom i kjeller. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning, spesielt siden mer enn halvparten av forventet levetid er passert og det er påvist irr-dannelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldringsrelatert slitasje og mulig korrosjon på rørene.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid (50 år) for innvendige avløpsrør i plast er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Siden forventet brukstid for avløpsrørene er oppbrukt, bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av hele røropplegget for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og skader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er varmekabler i badene og begge kjellerstuer.

_____

Varmekabler/termostater er ikke funksjonstestet på befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid på varmekabler i gulv er 30 år, og anlegget har overskredet dette. Dette medfører økt risiko for feil eller svikt i varmekablene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmekablene bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut ved oppussing eller ved tegn til funksjonssvikt, da overskredet forventet levetid medfører økt risiko for feil eller bortfall av varme.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i underetasjen under trappen, utstyrt med automatisk måler, automatsikringer og kursfortegnelse.

_____

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

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.
   1977
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør 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 Grunnet usikkerhet rundt anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.



Kursfortegnelse



Sikringskap i kjeller



Inntaksikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antatt fra byggeår da annet ikke er informert om.

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

-Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

-Det er målt forhøyde fuktverdier i kjellerveggen, som ses i sammenheng med drenering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes tiltak for utbedring eller utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og det er målt høye fuktverdier i kjellerveggen.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen støpt betongplate mot grunn og grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker i murte eller pussede fasader bør utbedres lokalt for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen.



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget var snødekt og derfor ikke vurdert. Fra satellittbilder fremkommer planlagte arealer, fjell på tomten, trær samt asfalterte og gruslagte områder på tomten.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning eller dreneringsproblemer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann-/avløpsledninger er av plast fra byggeår.
Utvendige vann- og avløpsrør er ikke fysisk besiktiget, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurdering av tilstand er derfor basert utelukkende på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Rekkverket bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

-Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helseskader som følge av radoneksponering.

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	179			179	34
Underetasje	170			170	
SUM	**349**				**34**
SUM BRA	**349**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, entré, vaskerom, gang, soverom 1, gang 2, bad, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Trapperom, bad, hobbyrom, soverom 1, bod, stue, teknisk rom, stue hybel, kjøkken hybel, soverom 2 (hybel), entré hybel, bad hybel, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger datert 20.06.1973.
Tegningene samsvarer med dagens planløsning, med unntak av at det tidligere var oppført en lettvegg i kjellerstuen (hybeldel) som delte rommet. For øvrig stemmer dagens løsning med original rominndeling.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Linda Teresa Reykdal Fredsvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	1818		0	1103.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lybekkveien 13 C

Hjemmelshaver
Reykdal Wenche

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Holmen / Gressbanen. Området består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse. Det er gangavstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager og dagligvarehandel. Nærområdet fremstår som rolig og har nærhet til friarealer og turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Stikkvei fra Lybekkveien deles med tilstøtende eiendommer. Veien er asfaltert og har etablert varmekabelanlegg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	15.04.2026	
3	15.04.2026	
4	17.04.2026	

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 de 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.

Skadegjørere: 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

YVONNE CAMILLA REYKDAL	9578-5999-4-1486196	2026-04-01 14:30:19
Linda T Reykdal Fredsvold	9578-5999-4-1225929	2026-04-01 14:26:54
Jan Rene Reykdal	9578-5990-4-1649516	2026-04-01 14:36:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. mars 2026

Oppdragsnummer
22-0037/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lybekkveien 13C, 0772 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Linda Teresa Reykdal Fredsvold, Yvonne Camilla Reykdal, Jan Rene Reykdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 1977

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Wenche Reykdal

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3884508
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad underetasje. Ukjent firma og ukjent elektriker i 2010.

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny takshingel lagt i 2010 på gammel takshingel. Ukjent hvilket firma som ble benyttet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Oljetank fjernet og anlegget plombert.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026 - Holtet takst

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026 - Holtet takst

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fjernet og anlegget er plombert.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0037/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jan Rene Reykdal	**2026-04-01**	**Linda T Reykdal Fredsvold**	**2026-04-01**

Identifikasjon

Jan Rene Reykdal

Identifikasjon

Linda T Reykdal Fredsvold

Navn	Dato
YVONNE CAMILLA REYKDAL	**2026-04-01**

Identifikasjon

YVONNE CAMILLA REYKDAL

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Lybekkveien 13C, 0772 OSLO**	
Dato for energimerking **08.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267458**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80730284**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **1818**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **349,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **337,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **246,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **82 977 kWh**



Lybekkveien 13C, 0772 OSLO

Detaljering

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

Lybekkveien 13C, 0772 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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.Kjøl - 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 23: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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 på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 — OSLO 5 — [illegible]

KOPI

Oslo, den 5.10.1977

HG/NV

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.27, Bnr.1818, Lybekkveien 13 B

Journalnr.
73/3332

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
30.9.1977

Bygningens art
Enebolig

Byggherre
Hans Ottar Røykdal, Lybekkveien 13 B, Oslo 3

Byggemelder
A/S Bygg og Trelast, 2022 GJERDRUM

Ansvarshavende
Tømrermr. Knut Eriksen, Bygdø Terrasse 2 A, Oslo 2

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

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

For bygningssjefen

K. G.

fung.

Hans Greftegreff

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: 27/1223 pars. 2, Lybekkvn. 13	Journalnr.: 73/3532	Tegn.nr.: 1-2-3-
Arbeidets art: Enebolig.	Innlevert: 2/11-73	
Bygningens art:		
Byggherre: Hans Ottar Heykdal, Lybekkveien 13, Oslo-3.		
Byggmester: A/S Bygg og Trelast, 2022 Gjerdrum.		

~~1~~		16		31		46		61		76		91					
~~2~~		17		32		47		62		77		92					
~~3~~		18		33		48		63		78		93					
~~4~~		19		34		49		64		79		94					
~~5~~		20		35		50		65		80		95					
~~6~~		21		36		51		66		81		96					
~~7~~		22		37		52		67		82		97					
~~8~~		23		38		53		68		83		98					
~~9~~		24		39		54		69		84		99					
10		25		40		55		70		85		100					
11		26		41		5.		71		86							
12		27		42		57		72		87							
13		28		43		58		73		88							
14		29		41		59		74		89							
15		30		45		60		75		90							

SEND BYGGETILLATELSE 14/10.74 J.P. 15/10.74 J.P.

Kart sendt oppmålingsvesenet ar S.E.R 14-10-74 G.K.

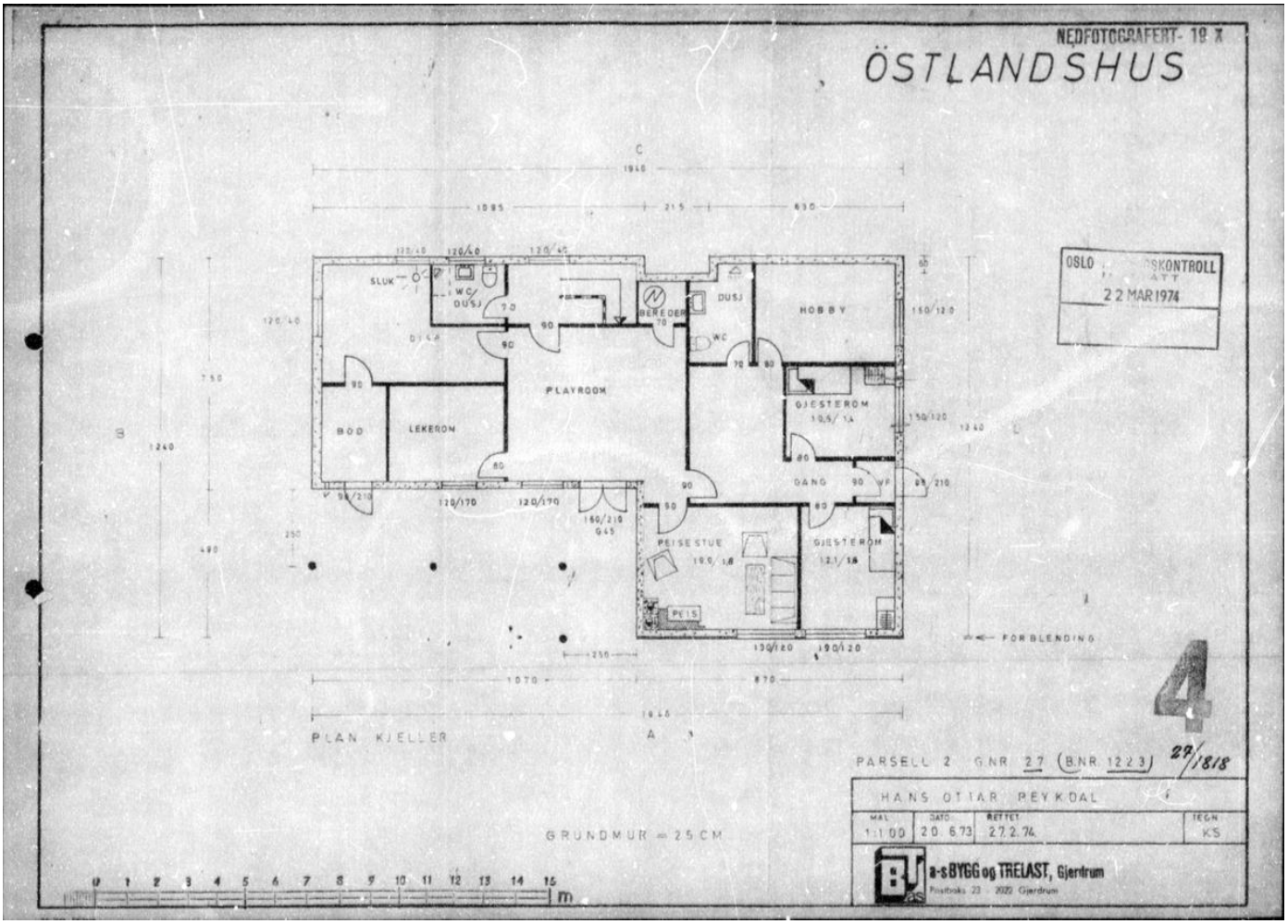
SEND BYGGETILLATELSE m/ anvisn hvt 15/10 75 15.10.75 J.P

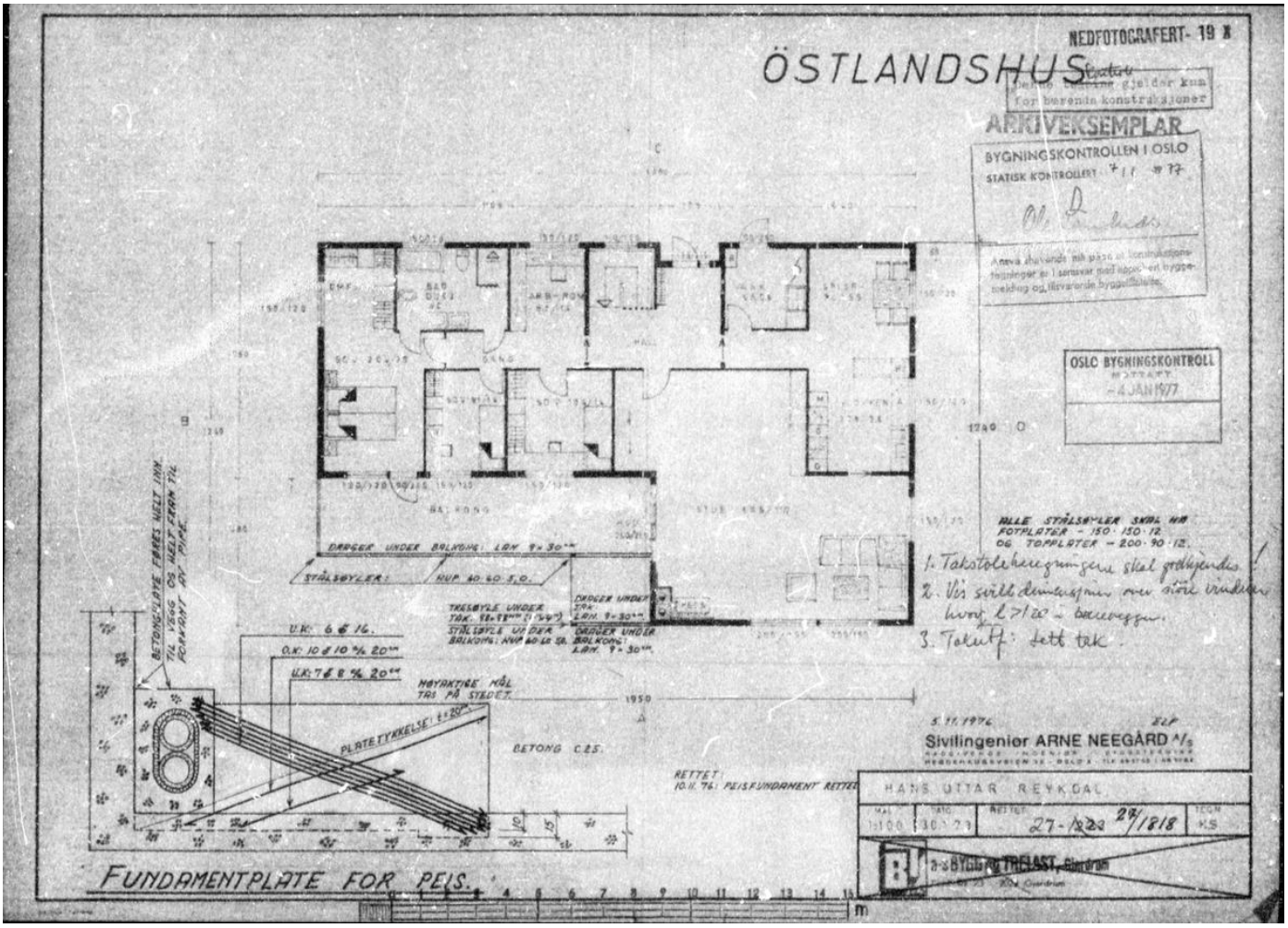
Meldt SER ~~typeløp~~ Løp 3. 7/8-77 N.H.

Bygget er ført opp i
samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll 26-6-77 Sign.
Dato — Signatur

Skjøtsur. 475/74


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
ÖSTLANDSHUS
OSLO
22 MAR 1974
SLUK
WC/ DUSJ
BEREDER
DUSJ
HOBBY
WC
PLAYROOM
BOD
LEKEROM
GJESTEROM
GANG
PEISESTUE
GJESTEROM
PEIS
FORBLENDING
4
PLAN KJELLER
PARSELL 2 GNR 27 (BNR 1223) 27/1818
HANS OTTAR PEYKOAL
MÅL 1:100
DATO 20.6.73
RETTET 27.2.74
TEGN KS
a-s BYGG og TRELAST, Gjerdrum
Postboks 23 - 2820 Gjerdrum
GRUNDMUR = 25 CM


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
ÖSTLANDSHUS
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-4 JAN 1977
ALLE STÅLSØYLER SKAL HA
FOTPLATER - 150 · 150 · 12
OG TOPPLATER - 200 · 90 · 12.
1. Takstolberegningene skal godkjennes
2. Vis snitt dimensjoner av store vinduer
hvor L7120 = bæreveggen.
3. Tekstf: Lett tak.
DRØGER UNDER BALKONG: LØN 9 × 30cm
STÅLSØYLER: HUP 80·80·5,0.
TRESØYLE UNDER TAK: 18×18cm (1/4 m²)
STÅLSØYLE UNDER BALKONG: HUP 80·80·5,0.
DRØGER UNDER TAK: LØN 9×30cm
DRØGER UNDER BALKONG: LØN 9×30cm.
BETONGKANTE FØRES HELT INN TIL VEGG OG HELT FERN TIL ROMVANN AV RØR.
U.K: 6 Ø 16.
O.K: 10 Ø 10 c/c 20cm
U.K: 7 Ø 8 c/c 20cm
HØYDEKTE MÅL TAS PÅ STEDET.
PLATETYKKELSE: t=30cm
BETONG C 25.
RETTET 10.11.76: PEISFUNDAMENT RETTET
5.11.1976 ELP
Sivilingeniør ARNE NEEGÅRD A/S
HANS UTTAR REYKDAL
MÅL 1:100
DATO 30.1.73
RETTET 27-12-73 27/1818
TEGN K.S
FUNDAMENTPLATE FOR PEIS.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
LYBEKKVEIEN 13C

Dato: 07.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529881
9105881

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1818

Vi viser til bestilling av 20260407 for LYBEKKVEIEN 13C.

GNR. 27 BNR. 1818

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.07.1974.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1104 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

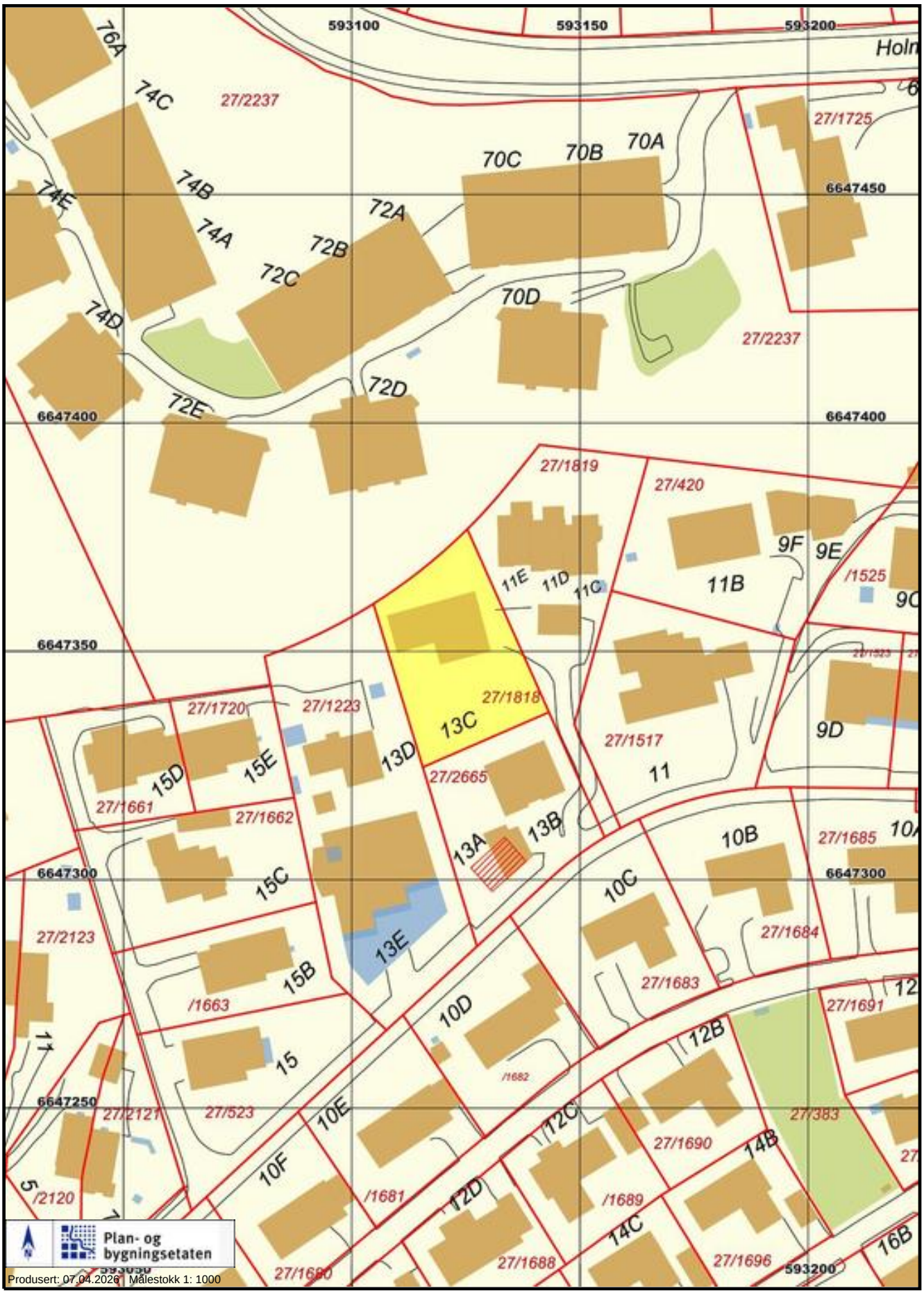
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


593100
593150
593200
6647450
6647400
6647350
6647300
6647250
27/2237
27/1725
27/1819
27/420
27/1818
27/1517
27/1720
27/1223
27/1661
27/1662
27/2665
27/2123
27/1663
27/523
27/2121
27/1684
27/1683
27/1691
27/1690
27/383
27/1681
27/1689
27/1688
27/1696
27/1680
/1525
/1682
/2120
74C
74B
74A
74E
74D
72A
72B
72C
72D
72E
70C
70B
70A
70D
76A
11E
11D
11C
11B
9F
9E
9D
13C
13D
13E
13A
13B
15D
15E
15C
15B
15
11
10B
10C
10D
10E
10F
12B
12C
12D
14B
14C
16B
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.04.2026 | Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

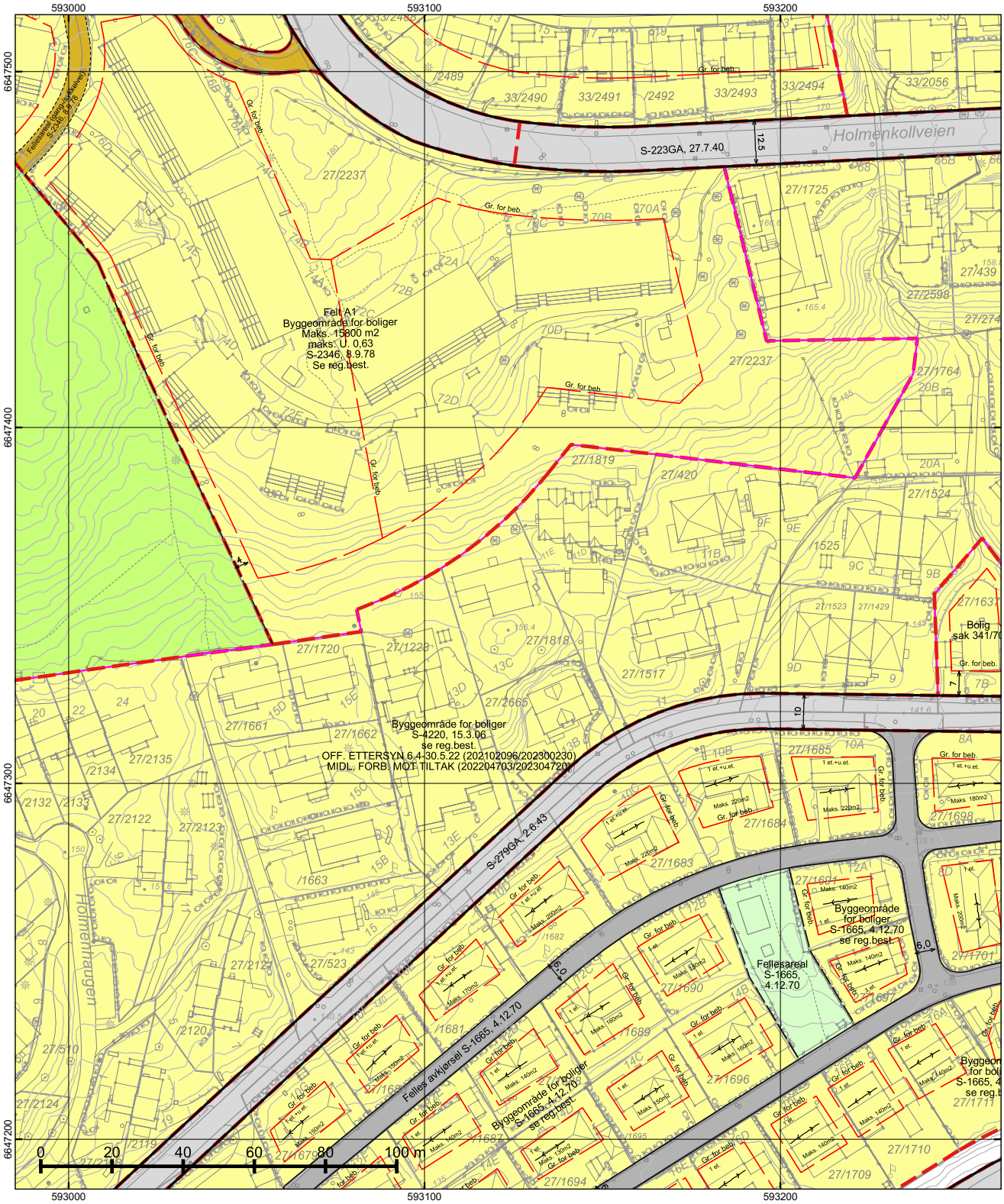
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

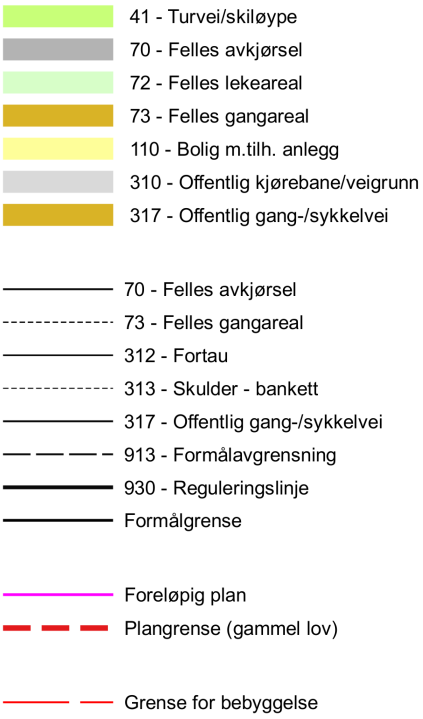
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

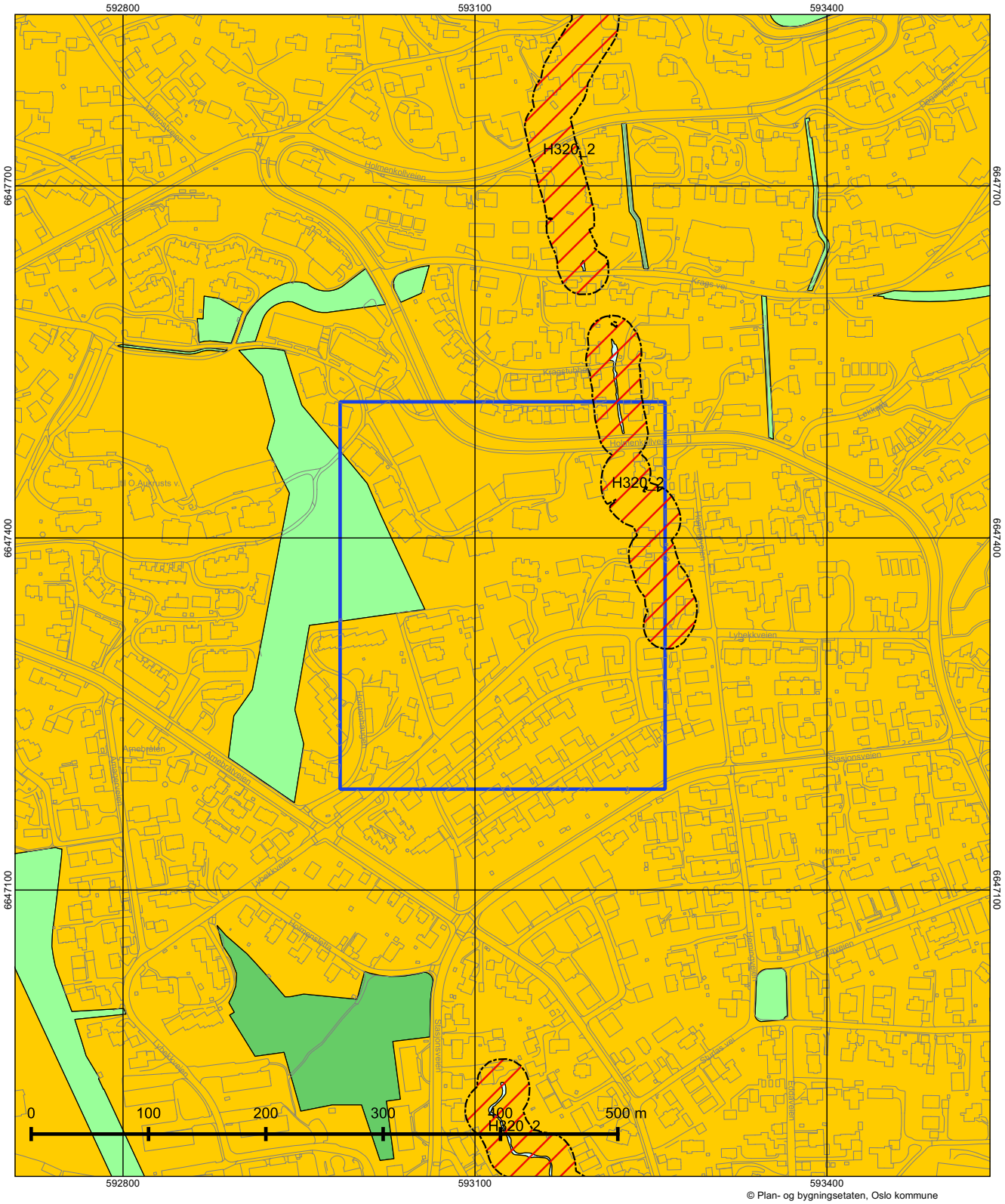
PlottID/Best.nr: 155530/ 86529881
Deres ref.:
Adresse: Lybekkveien 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1818

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155530/86529881
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

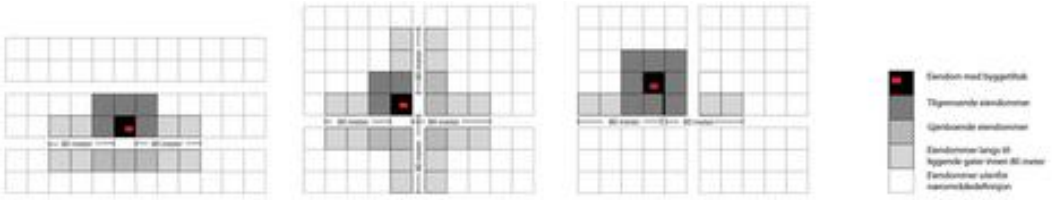
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

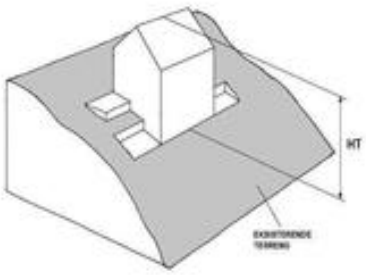
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

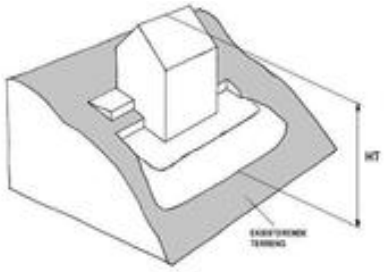
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

TINGLYST
27 NOV 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 74311

ERKLÆRING

Mønhøyden på bebyggelsen på gnr. 27, bnr. 2665 skal ikke være høyere enn 154 meter over havet (m.o.h.).

Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaveren av gnr. 27, bnr. 1818.

Oslo 5. 11. 1997

Hjemmelshavers underskrift:

Wenche Reykdal

Wenche Reykdal, f.nr. 020543[redacted]

Underskriften bekreftes:

Alf Grønnslata
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF

Doknr: 74311 Tinglyst: 27.11.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

20101

16 OKT. 1974

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, fru WENCHE REYKDAL, födt 2/5-43, eier av Lybekkveien 13 B, gnr. 27, bnr. 1818, (tidligere gnr. 27, bnr. 1223, parsell 2), erklærer följende:

Ved fremtidig eierskifte av tomt, gnr. 27, bnr. 1223, slik at tinglyst veirett over naboeiendommer opphörer, gis herved tillatelse til at adkomst til eiendommen kan legges over nedre del av eiendom, gnr.27, bnr. 1818, dog ikke lenger mot nord enn der den såkalte "snarstien" går pr.dags dato. Dette vil si der höydekote 150 m. krysser tomtegrensen.

Garasjeoppföring kan skje på grensen mellom de to eiendommene, slik at inn-(opp-)kjörsel skjer på restene av Lybekkveiens gamle trasse. Garasjen skal i så tilfelle bygges så nær Lybekkveiens nye trasse som mulig, og slik at nordre del av garasjen ikke er lenger mot nord enn krysset eiendomsgrense/kote 147m., d.v.s. 14 m. fra M.Reg. Lybekkveien.

FORBEHOLD:

Först når det har vist seg umulig å opprettholde eksisterende veirett, enten ved kjöp, overenskomst eller på annen måte, kommer ovennevnte tillatelse til anvendelse. Dessuten skal eventuell adkomst/garasje anlegges uten omkostninger for eier/hjemmelsinnehaver av gnr. 27, bnr. 1818, og uten unödig graving på tomt gnr. 27, bnr. 1818. Dersom graving eller liknende er blitt foretatt på gnr. 27, bnr. 1818, skal terrenget settes tilbake i opprinnelig stand umiddelbart etter ar arbeidene er avsluttet.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

O s l o, 6. oktober 1974.

Wenche Reykdal
Wenche Reykdal

Til vitterlighet:

S. Brekke

Sofie Brekke
Lybekkvn. 4
Oslo 3

N. Dahle

Nils Dahle
Riiser Larsensv. 13 A,
Stabekk.

Avskriftens riktighet be[illegible]

OVERENSKOMST

TINGLYST
30 JUN 1997
OSLO BYSKRIVERSTETE
39280

Mellom eier av gnr. 27 bnr. 1818, adresse Lybekkveien 13B og eier av ~~gnr.~~ ~~bnr.~~ første utskilte parsell (parsell av Lybekkveien 13B) er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr. 27 bnr. 1818 gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom ~~eiendommen gnr. bnr.~~ første utskilte parsell.

Grunneier gir ledningseier fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikehold og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravninger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledningene skal godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk. Eventuelt anmeldelsespliktige byggetiltak anmeldes til bygningskontrollen. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Grunneier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang såsant dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med ledningseieren. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk. Overenskomsten tinglyses.

Oslo, 30. juni 1997

Eier av gnr. 27, bnr. 1818

Wenche Reykdal

.....

Wenche Reykdal

Oslo, 30. juni 1997

Eier av parsell av Lybekkvn. 13B

Wenche Reykdal

.....

Wenche Reykdal

Det bekreftes at Wenche Reykdal har undertegnet denne erklæring, og at hun er over 18 år.

Alf Grønneflåte
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF

Doknr: 39280 Tinglyst: 30.06.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

949

15 JAN. 1976

ERKLÆRING:

Undertegnede, som eiere av matr. nr. 13 Lybekkveien, g.nr. 27 br.nr. 1818 og matr.nr. 13 Lybekkveien, grnr. 27 br. nr. 1819 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eiere av matr.nr. 13 Lybekkveien, g.nr. 27 br.nr. 1818 og matr.nr. 13 Lybekkveien, g.nr. 27 br.nr. 1819, gir hverandre gjensidig rett til å legge vann- og kloakkledninger med tilhørende innretninger over felles grunn og er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av fellesanlegget.

...Wenche Reistad.....
Eier av matr. nr. 13 Lybekkveien,
g.nr. 27 br.nr. 1818
f. 020543 - [redacted]

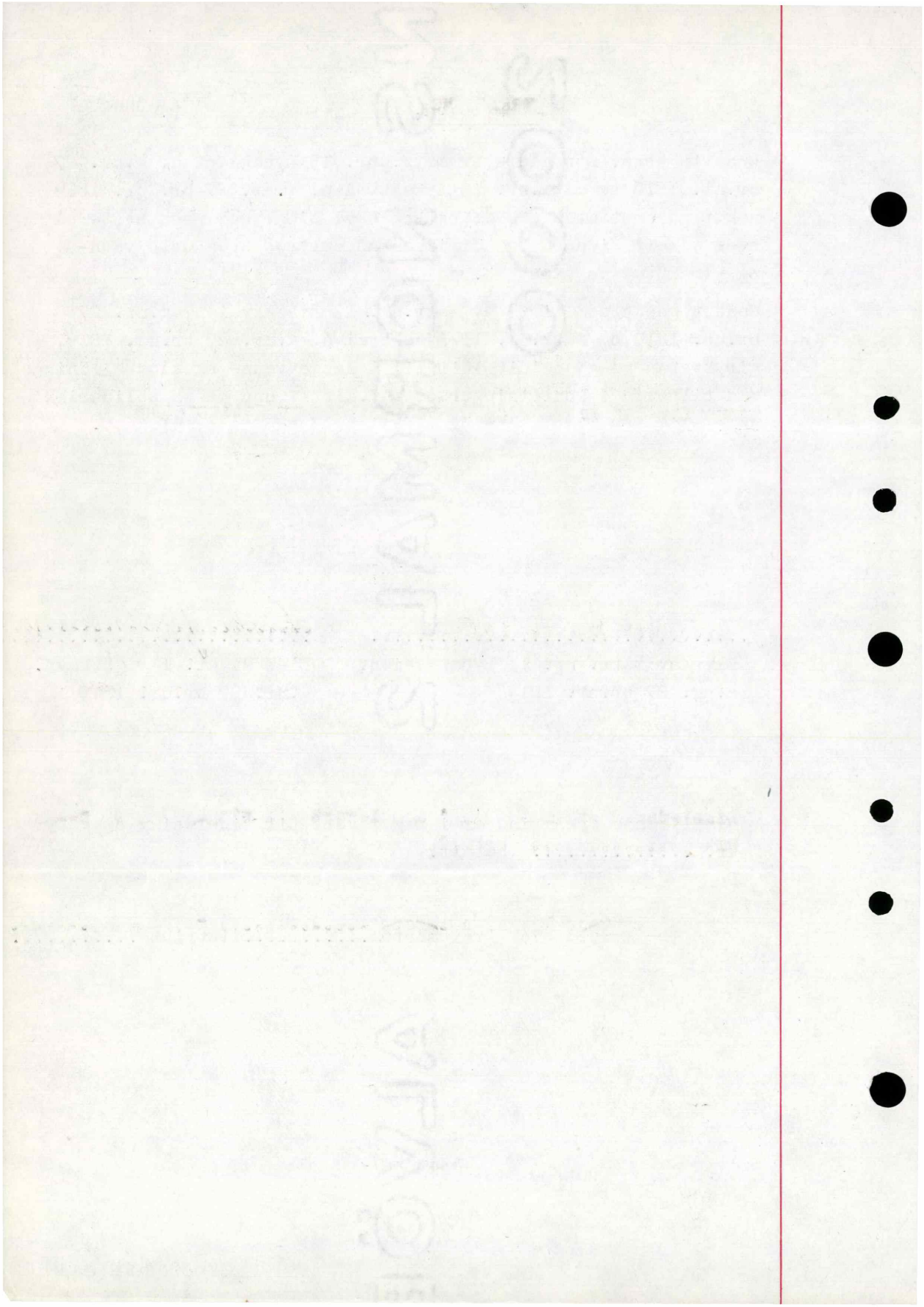
.....Kathe Johansson.....
Eier av nr. 13 Lybekkvn.
g.nr. 27 br.nr. 1819
f.m. 250915 - [redacted]

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

Oslo byskriverembete .....distrikt .....

OSLO. 14/1-76

Avskriftens rikt'ighet bekreftes! AP



TINGLYST
19 OKT 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 59351

Erklæring

Mellom hjemmelshavere av g.nr 27 b.nr 1818 og g.nr 27 b.nr 1819 inngåes følgende avtale:

Det anlegges felles avkjørsel til eiendommene iht godkjent plan datert 6.10.94. Avkjørselen skal betjene nåværende og fremtidige boliger på eiendommene.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelser på eiendommene, og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo Bygningsråd.

Oslo..... 19/10-94

Wenche Reykdal
.....
Wenche Reykdal
Hjemmelshaver g.nr 27 b.nr 1818
020543 - [redacted]

.....
Nye Hetlandhus AS
Rolf Johannessen
Iht. fullmakt
Hjemmelshaver g.nr 27 b.nr 1819

Ektefellesamtykke
HANS O. REYKDAL
221040 [redacted]

Doknr: 59351 Tinglyst: 19.10.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Wenche Reykdal, Lybekkvn. 13 B, 0385 OSLO

Doknr: 67791 Tinglyst: 30.10.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
30 OKT 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 67791

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 970019870

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 27/1818,27/1819 og 27/2665.

ATKOMSTVEI:

Gnr. 27 bnr. 1818 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred) fra Lybekkvn. over
gnr. 27 bnr. 2665 og bnr.1819
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI:

Gnr. 27 bnr. 1819 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred) fra Lybekkvn. over
gnr. 27 bnr. 2665
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI:

Gnr.27 bnr.2665 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred) fra Lybekkvn. over gnr.27 bnr.1819
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 27 bnr. 1818,bnr.1819 og bnr.2665 og kan
ikke endres eller
slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

Oslo, den

For gnr. 27 bnr. 1818 : Wenche Reykdal Wenche Reykdal
og bnr. 2665 Hjemmelshaver Pers.nr. 020543 [redacted]

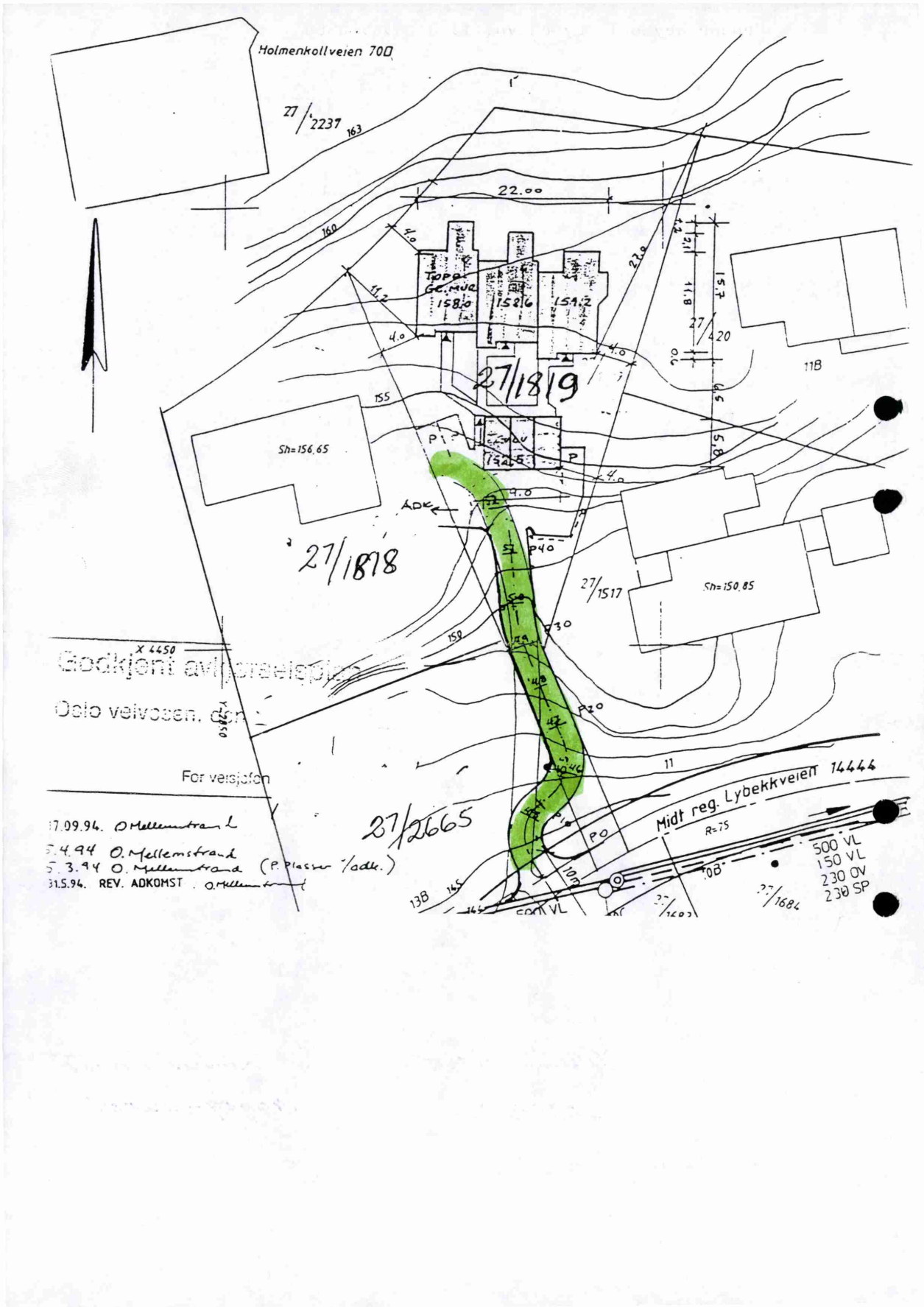
For gnr. 27 bnr.1819 : Vigdis Wang Vigdis Wang
Hjemmelshaver Pers.nr. 050436 [redacted]

Bente Myhre Haast
Hjemmelshaver Pers.nr. 220155 [redacted]

Robert Haast
Hjemmelshaver Pers.nr. 140957 [redacted]

Arne Holmsen
Hjemmelshaver Pers.nr. 150556 [redacted]

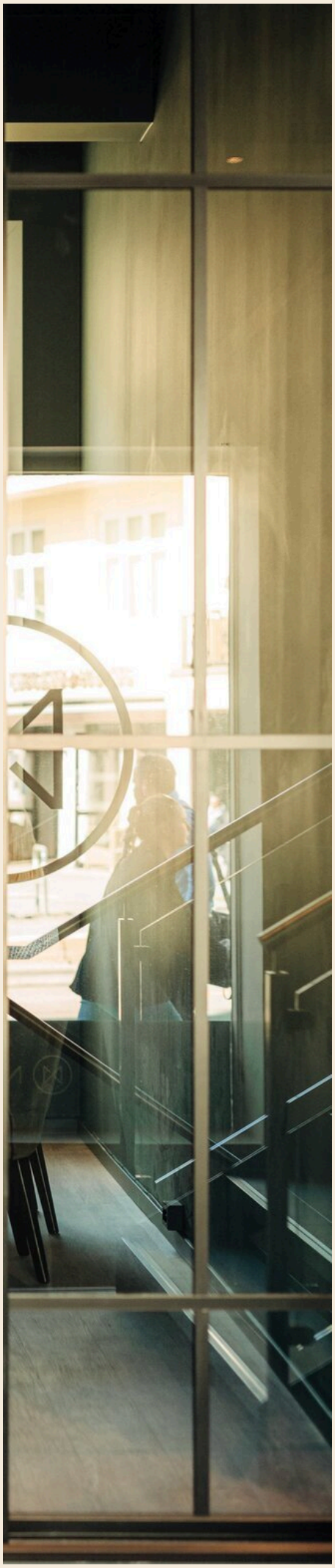
Turid Placht Turid Plachta
Hjemmelshaver Pers.nr. 160750 [redacted]


Holmenkollveien 700
27/2237
163
22.00
160
4.0
TOPP GC.NUM
158.0
158.6
154.2
27/1819
155
Sh=156.65
P1
ADK
27/1818
P40
27/1517
Sh=150.85
P30
150
X 4450
Godkjent av utbyggingsplan
Oslo vei- og
For vei- og
27/2665
17.09.94. O. Mellemstrand
7.4.94 O. Mellemstrand
5. 3. 94 O. Mellemstrand (P. Plasser ½ adk.)
31.5.94. REV. ADKOMST O. Mellemstrand
P20
P0
11
Midt reg. Lybekkveien 14444
R=75
500 VL
150 VL
230 OV
230 SP
11B
138
145
27/1684

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

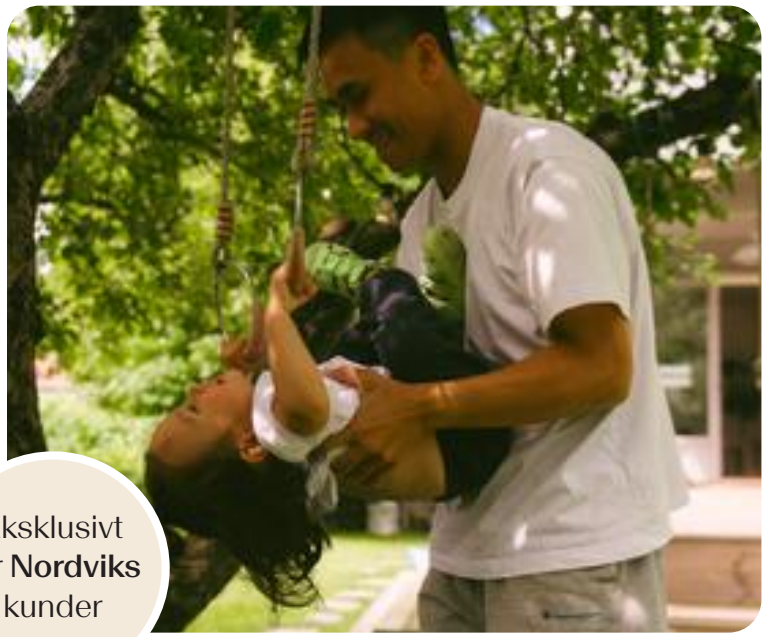


Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0037/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lybekkveien 13C 0772 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 1818 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Erik Høyem

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
e.hoyem@nordvikbolig.no
452 57 575