NORDVIK

Lybekkveien 50A

1 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Lybekkveien 50A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.01.2026

Nøkkelinformasjon



Stille og sentral 2-roms med sydvendt balkong på 7 kvm | Høy 1.etasje | Perfekt førstegangskjøp | V.v og fyring inkl.

Prisantydning	**4 650 000,-**
Omkostninger	**121 200,-**
Totalpris	**4 914 592,-**
Fellesgjeld	**143 392,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 807,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Lybekkveien 50A - En innbydende og flott 2-roms med god beliggenhet og balkong på 7 kvm. Boligen har gjennomgående god standard og en god planløsning. Boligen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Holmen. Fra leiligheten er det kort gangavstand til butikker, buss og T-bane. Fellesområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og sittegrupper.

Høydepunkter:

- Leiligheten disponerer egen parkeringsplass
- God takhøyde
- Høy 1.etasje
- Sydvendt balkong på 7 kvm
- To romslige boder
- Rikelig med lysinnslipp
- Lave strømutgifter
- Grønne og flotte fellesområder
- Sentral beliggenhet
- Nær buss og T-Bane

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm





















Det er ca. 5 minutters gange til Holmen T-bane. Herfra kommer du deg enkelt til bl.a. Majorstuen og sentrum





Besøk populære Fudi på Røa Torg, din destinasjon for autentiske og eksotiske matvarer

Åpent Bakeri / Lofthus i glasshuset på Røa Torg



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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0002/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lybekkveien 50A, 0770 OSLO
Gnr 27, bnr 854, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
SEE & SMILE AS

Kjøpesum og omkostninger
4 650 000,- (Prisantydning)
143 392,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 793 392,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
119 820,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 900,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 914 592,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 927 292,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, soverom
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Ettermiddagssol

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad
Bod: Kjellerbod på 4 kvm og loftsbod på 8 kvm

Standard
Entré:
Boligen gir et godt førsteinntrykk. Den romslige entréen har god plass å etablere garderobeløsning til oppbevaring av yttertøy.

Stue:
Boligen har en romslig stue med store vindusflater som bidrar til en lys og luftig romfølelse. Stuen er romslig og

byr på gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe, og oppbevaringsmøbler. Det er og mulig å etablere en hyggelig spiseplass ved kjøkkenet. Rommet har malte flater og laminat på gulv. Fra stuen er det direkte adkomst til boligens balkong på 7kvm fra stuen.

Kjøkken:
Boligen har kjøkken som er adskilt i egen sone. Kjøkkenet har hvite glatte fronter og laminat benkeplate noe som er praktisk for matlaging. Det er integrert oppvaskmaskin under benk. Her har man gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer. Det er montert lys under overskap og glassplate på vegg over benkeplate.

Bad:
Flislagt baderom med himling i malte flater. Det er etablert vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med mulighet for oppbevaring i skap. Over servanten er det montert speilskap med oppbevaringsplass.

Soverom:
Rommet har plass til dobbeltseng, og de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys som gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Rommet er av god størrelse med god plass til garderobe.

Overflater:
Overflater innvendige gulv med laminat.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flate

Parkering
Leiligheten disponerer egen parkeringsplass utenfor bygget.

Ellers gjelder beboerparkering for beboere. For mer informasjon, se Oslo Kommune sine hjemmesider.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Badet ble pusset opp i 2010 av Proffkjeramikeren AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Proffkjeramikeren AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Proffkjeramikeren AS

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade fornyelse forr 10 år siden

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

Beskriv: Sameiet har byttet ut felles oljefyr med varmepumpe, som blir satt i drift i disse dager.

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

Beskriv: Tanken er tømt men ligger igjen i grunnen.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Ja

Beskriv: Planen er at tanken er tømt, koblet fra og ikke i bruk. Tanken skal ligge i grunnen til at parkeringsplassene skal bygge om

Bygningssakkyndig
Takstmann Stian Bagroen 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:
- Yttervegger i betong med pusset fasade
- Vinduer og balkongdør med isolérglass
- Brann og lydklassifisert entrédør

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Vinduer:
Trevirket av enkelte vinduer og balkongdører er oppsprukket og værslitt, som følge av langvarig eksponering for vær og manglende vedlikehold. Beslag rundt vinduer er værslitte, av eldre dato og har stedvis synlige

deformasjoner. Skadene kan skyldes langvarig eksponering for vær og vind, samt alder og manglende vedlikehold.

Utvendig - Dører:
Noe løs dørvrider på entrédøren.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er registrert sprekker og avflasset maling i overflatebehandlingen på balkongen. Overflaten er behandlet med et type maling- eller epoksybelegg. Det er registrert løs innfesting i øverste del av rekkverket på balkongen. Delen ser ut til å være beregnet for montering av skjerming eller duk, og løs festing kan skyldes slitasje eller manglende vedlikehold.

Utvendig - Andre utvendige forhold:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig - Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik på 20 mm målt i stuen og 15 mm påp soverommet.
Det er også houdefoskjell mellom de ulike rommene.

Innvendig - Bad - Overflater vegger og himling:
Flisarbeider fremstår som ikke fagmessig utført. Det er benyttet trevirke som brystning mellom flislagte og malte flater på vegg. Treverket er plassert i området som defineres som våtsone. Det benyttes dusjkabinett i dag, som i stor grad beskytter trelisten mot direkte vannsprut

Innvendig - Overflater gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Flisarbeider fremstår som ikke fagmessig utført. Det er registrert ujevne fuger, og i enkelte hjørner mangler det elastisk fugemasse (silikon). I stedet er det benyttet sementbasert fugemasse i bevegelige overganger.

Innvendig - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Innvendig - Bad - Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist noe svelling på fronter til benkeskapet. Dette kan skyldes fuktpåvirkning over tid, men er i hovedsak en kosmetisk utfordring. Det er benyttet trevirke til innkassing av sisterne, og gipsplater som underlag for fliser. Sisternen er plassert i våtsonen. Det benyttes dusjkabinett i dag. Det er registrert fuktmerker på både trevirke og gips, samt noe muggvekst på gipsen. Ifølge eier skyldes dette tidligere kondens fra felles rør i sjakten bak installasjonen.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventiler i yttervegg på stuen eller oppdriftsventilasjon på kjøkken. Naturlig ventilasjon gir begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

Tekniske installasjoner - 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. Tilstandsgraden 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.

Spørsmål til eier:
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja Kun i eiers eiertid. Samsvarserklæring foreligger.
Ukjent om det er utført arbeider før dette.

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?
Ja Hafslund hadde kontroll på annelgget i 2010/2011

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent.

Inntak og sikringsskap:
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 Det er registrert både jordede og ujordede stikkontakter i samme rom. Kombinasjonen av jordet og ujordet elektrisk anlegg i samme rom kan gi økt risiko for elektrisk støt. TG er satt mht. alder på anlegget og at det ikke foreligger samsvarserklæring eller dokumentasjon på deler av anlegget.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig - Overflater:
Takhøyde i stuen er ca. 2,66 meter. Overflater innvendige gulv med laminat. Overflater innvendige vegger med malte flater. Overflater innvendige himlinger med malte flater. Bygningsdelen er ikke vurdert, men kun beskrevet for å vise bruks- og funksjonsmuligheter. Den omfattes ikke av forskrift til avhendingslova og inngår derfor ikke i tilstandsvurderingen etter NS 3600. Når bygningsdelen ikke er vurdert, er tilstanden ukjent, og det innebærer en risiko for at det kan foreligge feil, slitasje eller behov for utbedringer som ikke fremkommer av denne rapporten. Dersom man ønsker en full teknisk vurdering, anbefales videre undersøkelse utført av kvalifisert fagperson.

Innvendig - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hvis det ikke er praktisk mulig å utføre hulltaking, krever forskriften at du utfører en alternativ fuktmåling med et egnet måleverktøy og at konstruksjonen skal vurderes ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger. Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone.

Tekniske installasjoner - Varmesentral:
Felles sentralvarmeanlegg. Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel. Sameiets varmepanne har byttet fra oljefyr til jordvarme, opplyser eier.

Tekniske installasjoner - Varmtvanntank:
Sentralt varmtvannsberedning. Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Den enkelte seksjoneier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse med mindre annet følger av eierseksjonsloven.
Se sameiets vedtekter for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Sentralfyring

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har opplyst om årlig strømforbruk på ca 200-250,- i snitt per måned. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 807,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, vaktmestertjenester, revisjon, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, samt drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
Kapitalkostnader: 1002,-
Felleskostnader: 630,-
Bredbånd: 268,-
Felleskostnader: 2 907,-

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 199 750,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 799 001,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lybekkveien 50, orgnr. 987411724

Om sameiet
Velkommen til Sameiet Lybekkveien 50.
- Sameiet består av 19 seksjoner og ingen næringslokaler
- Sameiet har organisasjonsnummer: 987411724
- Forretningsførsel er utført av Obos Eiendomsforvaltning AS
- Revisor for sameiet er EY
- Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring, med poilsenummer: 7108920
- Dyrehold er tillatt med ikke uten styrets skriftlige samtykke. Eierne må påse at dyrene er under oppsikt og ikke generer naboer.

Styrets arbeid:
Prosjekt Varmepumpe:
Periodens desidert største og mest arbeidskrevende sak har vært planleggingen av installasjon av varmepumper i sameiet.
Målet med prosjektet er å effektivisere oppvarmingssystemet og redusere energikostnadene på sikt.

Styret har lagt ned en betydelig innsats i dette prosjektet. Gitt sameiets anstrengte økonomi, har det vært avgjørende å balansere behovet for en lavest mulig kostnad, men med et krav om høy kvalitet på både utstyr og installasjon. Dette har vært en krevende prosess som har involvert:

· Innhenting og grundig vurdering av tilbud fra flere ulike leverandører.
· Flere møterunder og forhandlinger med potensielle leverandører.
· Detaljert gjennomgang av avtaler, vilkår og kontrakter for å sikre sameiets interesser.
· Befaringer for å se på tilsvarende anlegg levert av aktuelle leverandører.
· Innhenting av tilbud på lån til sameiet.
· Oprettelse av nytt kundeforhold hos Sparebank 1 for mer gunstig rente på nåværende lån og lån til varmepumpeprosjektet.

Styret er i dialog med flere varmepumpeleverandører og jobber med å få på plass en endelig avtale, slik at vi har varmepumpe på plass til neste fyringssessong. Vi understreker at dette prosjektet har krevd svært mye tid og ressurser fra styrets medlemmer for å sikre en best mulig løsning for sameiet.

Drift, Vedlikehold og Praktiske Tiltak:
Den løpende driften, som hagearbeid (inkludert kutting av poppelgrener) og snømåking, har blitt utført av innleide firmaer. Styrets medlemmer har i tillegg bidratt direkte med organisering og gjennomføring av flere praktiske oppgaver:
· Organisering av rydding av søppel på fellesområder.
· Organisering av feiing av grus.
· Beskyttelse av brønn med lekkasje, med hageskur og frostsikring med varmekabel.
· Innkjøp og montering av nye brannvarslere i oppgangene 50a og 50b (HMS-tiltak).
· Innkjøp og reparasjon av nødvendig utstyr som trillebårer og måkeutstyr.
· Installasjon av temperatursensorer med loggføring i 4 seksjoner for å kartlegge oppvarmingssituasjonen i sameiet.
· Organisering av installasjon av nytt ringeklokkesystem.
· Koordinering av utskifting av termostater.

Økonomi:
Takket være nødvendige kapitalinnkallinger justeringer av felleskostnadene i løpet av perioden 2023/2024, endte 2024 med et positivt resultat på 305 803 kr. Også for 2025, hvor det opprinnelig var budsjettert med underskudd, ser det nå ut til at sameiet vil oppnå et positivt resultat med trygg margin pga. økninger i felleskostnader samt kapitalinnkallinger.

Tiltakene med økte felleskostnader og kapitalinnkallinger har vært nødvendige for å stabilisere økonomien og finansiere nødvendig drift og vedlikehold. Sameiets økonomi er fortsatt preget av høy gjeld, gjelden vil øke med ytterligere opptil 1 750 000 kroner når sameiet gjennomfører varmepumpeprosjektet (total prosjektkostnad på 2 300 000 kroner, redusert med støtte på 550 000 kroner fra Enova).

Styret mener det bør prioriteres fremtidige kapitalinnkallinger som kan gå direkte til nedbetaling av lån for å redusere rentebelastningen i årene som kommer.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2021: Infrastruktur for lading av el-biler

2021: Utskiftning av bunnledninger

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 143 392,-pr. 07.01.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208568248
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 1 929 014,00
Innfrielsesdato: 30.08.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo: 64 372,44,-
Kapitalkostnader: 583,21,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208568205
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 2 367 949,00
Innfrielsesdato: 31.01.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo: 79 019,99 ,-
Kapitalkostnader: 910,86,-

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 986,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 305.803,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 172.000,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Eierne må påse at dyrene er under oppsikt og ikke generer naboer. Ekskrementer må ikke etterlates på plener eller på området for øvrig.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7108920

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 018 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Lybekkveien 50A har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Holmen. Rolig og tilbaketrukket, omgitt av felles grøntarealer. Området er meget barnevennlig med lekeplass og fotballbane, samt kort vei til gode skoler og barnehager. Fra leiligheten er det også kort gangavstand til butikker, buss og T-bane. Fellesområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og sittegrupper. På sommerstid er det frodig og grønt. Et fint sted for trilleturer, trening og lek.

Fra leiligheten er det ca. 400 meter til nærmeste busstopp i Arnebråtveien og ca. 500 meter til Holmen T-bane. Det er også kort gange til holdeplass for flybussen og nattbuss. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000, som ligger i nabobygget. Ønsker du ytterligere servicetilbud, finner du et godt og variert utvalg på Røa, Slemdal og Vinderen. CC Vest på Lilleaker kan også anbefales et besøk. Røa sentrum som fungerer som et lokalt handelssentrum med et godt tilbud av dagligvare, diverse butikker, Vinmonopolet, apotek, frisør, legesenter, m.m. Det er også gode serveringsmuligheter med

restauranter, take-away, bakeri og hyggelige kafeer. For øvrig ligger sentrumsgatene innen god rekkevidde. På kun 9 minutter med T-banen er man på Majorstuen som tar deg videre til populære Bogstadveien.

Beliggenheten er optimal for deg som er aktiv og setter pris på gode tur- og fritidsmuligheter. Leiligheten har et godt utgangspunkt med friområde like utenfor leiligheten. Det er heller ikke lange turen til Holmendammen, Mærradalen og Gressbanen. Her finner man aktiviteter for en hver smak både innenfor organisert idrett eller på treningssenter. Det er også kort vei ned til Njård tennis og Njårdhallen. Fra Holmen er det også gangveier/stier med turmuligheter innover Husebyskogen og videre inn i marka. Det er blant annet rundløype som strekker seg fra Njårdhallen i øst til Mærradalen i vest. Under vinterhalvåret er det populært å oppsøke OsloVinterpark på Tryvann og Wyller med flere nedfarter for både store og små, samt skipark og skiskole. Det er også kort vei til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her ligger også Bogstad golfklubb, og Bogstad gård med kafé og kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser.

Offentlig kommunikasjon
Hovseter
Holmen T-Bane

Se https://ruter.no/ for mer informasjon.

Skoler og barnehager
Snippen FUS Barnehage
Frantsebråten Barngehage
Arnebråtveien Barnehage
Huseby skole: Elever går videre til Hovseter skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for våningshus, datert: 10.05.1963
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering for våtrom: 22.06.2011
Det foreligger ferdigattest for trappeheis, datert: 08.04.2020

Lovelighet:
Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen. Det tas et spesifikt forbehold om bruk av eventuelle ikke-godkjente rom, da dette kan medføre risiko. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelig tilstand, og kostnadene for slike tiltak vil tilfalle kjøper.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-2864. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Stasjonsveien 51 - oppføring av boligblokk
Saksnummer: 202507381
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507381

Lybekkveien 46 A-B - mulig ulovlig oppføring av gjerde
Saksnummer: 202521059
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521059

Ved Makrellbekken - oppføring av bygg, t-banestasjon - Foreløpig sak
Saksnummer: 202504337
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504337

Flyveien 11 - ombygging og rehabilitering av leiligheter og fasadeendring
Saknsummer: 202508929
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508929

Flyveien 11 - bruksendring
Saksnummer: 202511986
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511986

Pågående plansaker i området:
Gamle Hovsetervei 3 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnr: 202016695
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016695

"Ny Sørkedalsvei" delplan 5 fortsettelse av sak 200411517
Saksnummer: 201802846
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201802346

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:

301/27/854/6:
23.01.1980 - Dokumentnr: 1818 - Sameieavtale

22.09.1989 - Dokumentnr: 64320 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver Oslo Kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:854
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2026 - Dokumentnr: 17193 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.09.1984 - Dokumentnr: 46154 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1618
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 765,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar (samtlige visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 126 510,- 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. 3 625,-.

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 16. januar 2026

Ansvarlig megler
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 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 50A

Nabolaget Arnebråten/Holmen - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	5 min	
475 elever, 23 klasser	0.4 km	
Huseby skole (1-7 kl.)	8 min	
552 elever, 26 klasser	0.7 km	
Voksen skole (1-7 kl.)	14 min	
524 elever, 24 klasser	1.1 km	
Holmen skole (1-7 kl.)	14 min	
563 elever, 33 klasser	1.2 km	
Hovseter skole (8-10 kl.)	9 min	
689 elever, 48 klasser	0.6 km	
Persbråten videregående skole	10 min	
650 elever, 25 klasser	0.8 km	
Ullern videregående skole	8 min	
530 elever, 20 klasser	4.5 km	

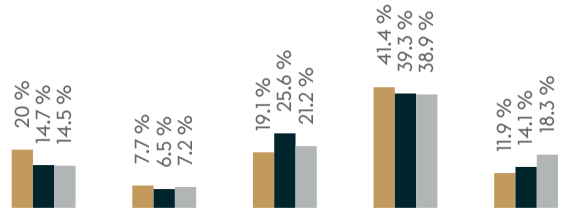
Offentlig transport

Hovseter	5 min	
Linje 1N, 46	0.5 km	
Holmen	6 min	
Linje 2	0.5 km	
Gaustadalléen	7 min	
Linje 17, 18	3.7 km	
Skøyen stasjon	10 min	
Totalt 9 ulike linjer	4.8 km	
Oslo S	19 min	
Totalt 24 ulike linjer	10.9 km	

Barnehager

Snippen FUS barnehage (1-5 år)	5 min	
29 barn	0.4 km	
Frantsebråten barnehage (1-5 å...	6 min	
90 barn	0.5 km	
Arnebråtveien barnehage (1-5 å...	8 min	
67 barn	0.6 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arnebråten/Holmen	2 057	921
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

⚽ Fellesarealet Holmen	4 min 🚶
⚽ Hovseter skole	8 min 🚶
⛷ Hovseter Velvære	10 min 🚶
⛷ SATS Njårdhallen	15 min 🚶

«Positivt, vennlig og fredelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lybekkveien 50 A, 0770 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 854, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13724-1733 **Referansenummer:** QT1913

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Stian Bagroen
Uavhengig Takstingeniør
stian@bagroen.no
957 59 256

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

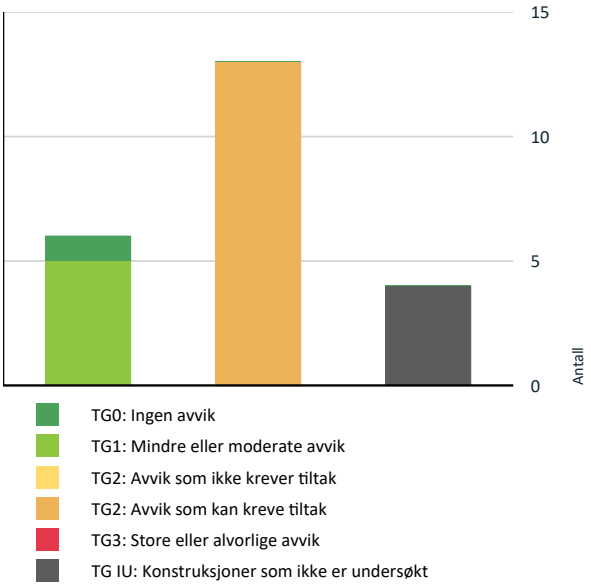
Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen. Det tas et spesifikt forbehold om bruk av eventuelle ikke-godkjente rom, da dette kan medføre risiko. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelig tilstand, og kostnadene for slike tiltak vil tilfalle kjøper.

For å avdekke om det er utført tiltak som krever godkjenning, som bruksendringer eller arbeider på bærende konstruksjoner, anbefales det å gjennomgå byggesaksmappen hos kommunen. Uten denne dokumentasjonen er det vanskelig å vurdere om endringer er i samsvar med gjeldende regelverk.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i betong med pusset fasade.

Veggene er kun inspisert fra balkong, og øvrige deler av konstruksjonen er derfor ikke vurdert på grunn av manglende tilgang.
Det bør foretas nærmere undersøkelser når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolérglass.

Fra 1997 og 1982.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trevirket av enkelte vinduer og balkongdører er oppsprukket og værslitt, som følge av langvarig eksponering for vær og manglende vedlikehold.

Beslag rundt vinduer er værslitte, av eldre dato og har stedvis synlige deformasjoner. Skadene kan skyldes langvarig eksponering for vær og vind, samt alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre og slitte vinduer kan ha redusert tetthet, funksjon og isolasjonsevne, og det må påregnes vedlikehold, utbedringer og justeringer.

Slitte og deformerte beslag kan gi redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og levetid.







TG 2 Dører

Brann og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe løs dørvrider på entrédøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kan gi redusert funksjon over tid. Anbefaler enkel justering eller utskifting ved behov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong ut fra stuen på ca. 7 m².
Oppført i stål og betongkonstruksjoner.
Rekkverk i metall og plater.

Undersiden av balkongen er heller ikke tilgjengelig for inspeksjon fra seksjonen. Det innebærer at følgende forhold ikke kan undersøkes:

Om konstruksjonen er forsvarlig festet
Om det er svekkelser i forankring eller understøtting
Om det er skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader eller rust på overflaten

For å få en fullstendig vurdering anbefales det å etablere tilgang til både tettesjiktet og undersiden av balkongen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert sprekker og avflasset maling i overflatebehandlingen på balkongen. Overflaten er behandlet med et type maling- eller epoksybelegg.

Det er registrert løs innfesting i øverste del av rekkverket på balkongen. Delen ser ut til å være beregnet for montering av skjerming eller duk, og løs festing kan skyldes slitasje eller manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Skader i overflaten kan gi redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kan over tid føre til skader i underliggende konstruksjon. Det anbefales nærmere vurdering av oppbygging og eventuell utbedring eller reetablering av tett løsning dersom det ikke foreligger godkjent tettesjikt.

Løs innfesting gir redusert stabilitet og kan være en sikkerhetsrisiko ved belastning. Det anbefales utbedring før bruk til skjerming, samt kontroll av øvrig rekkverksinnfesting.







TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningen er oppført i betong/mur.
Dreneringen til bygget er ukjent.
Yttervegger er pusset og malt.
Frittbærende dekker/etasjeskiller i armert betong.
Saltakkonstruksjon i tre.

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Konstruksjonene er ikke vurdert, da de er en del av flere boligers fellesareal, og eier opplyser at seksjonen ikke har vedlikeholdsplikt for disse bygningsdelene. Bygningsdelene har ikke en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Tilstandsrapport

Takhøyde i stuen er ca. 2,66 meter.

Overflater innvendige gulv med laminat.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Bygningsdelen er ikke vurdert, men kun beskrevet for å vise bruks- og funksjonsmuligheter. Den omfattes ikke av forskrift til avhendingslova og inngår derfor ikke i tilstandsvurderingen etter NS 3600. Når bygningsdelen ikke er vurdert, er tilstanden ukjent, og det innebærer en risiko for at det kan foreligge feil, slitasje eller behov for utbedringer som ikke fremkommer av denne rapporten. Dersom man ønsker en full teknisk vurdering, anbefales videre undersøkelse utført av kvalifisert fagperson.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 20 mm målt i stuen og 15 mm påp soverommet.
Det er også houdefoskjell mellom de ulike rommene.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst å være pusset opp i 2010.

Det er begrenset dokumentert utførelse.

Det foreligger sjekklister for membranarbeider.

Eier opplyser at arbeidene ble utfylt av Robust Elektro AS og Proffkeramikeren AS.

Dette punktet er ment som info og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt en tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flisarbeider fremstår som ikke fagmessig utført.

Det er benyttet trevirke som brystning mellom flislagte og malte flater på vegg. Treverket er plassert i området som defineres som våtsone. Det benyttes dusjkabinett i dag, som i stor grad beskytter trelisten mot direkte vannsprut.

Det er registrert sprekk i flis på sisternekassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utførelsen av flisarbeider gir svekket estetisk inntrykk.

Selv om kabinettet per i dag beskytter treverket, er materialvalget lite egnet for våtsoner. Dersom dusjløsningen endres, kan treverket bli utsatt for fukt og føre til skade. Anbefaler å vurdere utskifting til fuktbestandige materialer dersom dusjkabinettet fjernes eller endres.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Flisarbeider fremstår som ikke fagmessig utført. Det er registrert ujevne fuger, og i enkelte hjørner mangler det elastisk fugemasse (silikon). I stedet er det benyttet sementbasert fugemasse i bevegelige overganger.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport

Manglende bruk av elastisk fugemasse i hjørner kan føre til oppsprekking og redusert tetthet over tid. Det anbefales å utbedre fugene med korrekt materiale for å sikre bevegelighet og redusere risiko for fuktskader.

Utilstrekkelig høydeforskjell kan gi redusert evne til å holde vann innenfor våtsonen ved eventuell lekkasje eller overbelastning. Det anbefales å være oppmerksom på forholdet ved videre bruk, og vurdere tiltak ved rehabilitering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett.
Dusjkabinett.
Servantinnredning med underskap.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe svelling på fronter til benkeskapet. Dette kan skyldes fuktpåvirkning over tid, men er i hovedsak en kosmetisk utfordring.

Det er benyttet trevirke til innkassing av sisterne, og gipsplater som underlag for fliser. Sisternen er plassert i våtsonen. Det benyttes dusjkabinett i dag. Det er registrert fuktmerker på både trevirke og gips, samt noe muggvekst på gipsen. Ifølge eier skyldes dette tidligere kondens fra felles rør i sjakten bak installasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svellingen på fronter til benkeskap påvirker kun utseendet og har ingen betydning for funksjonaliteten. For å utbedre dette kan det være aktuelt å erstatte de berørte frontene eller prøve med lokal utbedring. Dette er ikke et kritisk problem og kan håndteres ved behov for estetisk forbedring.

Tre og gips er materialer som ikke er egnet i fuktutsatte områder som våtsone på bad. Det anbefales å skifte ut disse materialene med fuktbestandige løsninger for å redusere risiko for fuktskader og muggdannelse over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Ved sameier eller borettslag med felles luftekanal kan det være restriksjoner på etablering av elektrisk avtrekk fra boenheten, både til felles kanalsystem og ved montering av ventilator på yttervegg. Mekaniske avtrekk kan påvirke trykkforholdene i systemet og medføre tilbakeslag av luft fra andre boenheter.
Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare hva som er tillatt i det aktuelle bygget.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hvis det ikke er praktisk mulig å utføre hulltaking, krever forskriften at du utfører en alternativ fuktmåling med et egnet måleverktøy og at konstruksjonen skal vurderes ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger. Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Glassplate over kjøkkenbenken.
Integrerte oppvaskmaskin.

Hvitevarer/utstyret er ikke vurdert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber av eldre dato. Nyere forkrommede kobberrør på badet, samt plastrør fra gammelt til nyere opplegg på kjøkken. Stoppekran er plassert på badet.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre kobberrør er mer utsatt for innvendig slitasje og materialnedbrytning, noe som over tid kan svekke både rørvegger og skjøter, og dermed øke risikoen for lekkasjer. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning for å redusere faren for lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast.
Felles avløpsrør i antatt støpejern fra byggeåret.

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

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig betyr vanligvis enten ventil i vegg/vinduer med oppdrift gjennom ventil på våtrom/kjøkken.
Denne typen klarer ikke å oppfylle dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventiler i yttervegg på stuen eller oppdriftsventilasjon på kjøkken. Naturlig ventilasjon gir begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å sikre bedre luftutskifting ved å bruke vindusventiler aktivt og vurdere ettermontering av veggventiler eller mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, der dette er praktisk mulig. Tiltakene bør gjennomføres med hensyn til byggets konstruksjon og gjeldende krav til brannsikkerhet og bevaringsverdi.

TG IU Varmesentral

Felles sentralvarmeanlegg.
Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

Sameiets varmepanne har byttet fra oljefyr til jordvarme, opplyser eier.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer.

Radiatorer fra ca. 2019, opplyser eier.
Stigledninger av eldre dato.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert felles oppgang.

Det foreligger samvarserklæring på bytte av sikringer fra 2011.

Byttet en del lysbrytere og stikkontakt i 2019, opplyser eier.

Det foreligger samvarserklæring fra 2025. Mont ny stikk 25A komfyr og festet ledninger. Byttet vifte bad på reklamasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Kun i eiers eiertid.
   Samsvarserklæring foreligger.
   Ukjent om det er utført arbeider før dette.
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?
   Ja Hafslund hadde kontroll på annelgget i 2010/2011.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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 Det er registrert både jordede og ujordede stikkontakter i samme rom.
    Kombinasjonen av jordet og ujordet elektrisk anlegg i samme rom kan gi økt risiko for elektrisk støt.

TG er satt mht. alder på anlegget og at det ikke foreligger samsvarserklæring eller dokumentasjon på deler av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	47			47	7
Loft		8		8	
Kjeller		4		4	
SUM	**47**	**12**			**7**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen. Det tas et spesifikt forbehold om bruk av eventuelle ikke-godkjente rom, da dette kan medføre risiko. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelig tilstand, og kostnadene for slike tiltak vil tilfalle kjøper.

For å avdekke om det er utført tiltak som krever godkjenning, som bruksendringer eller arbeider på bærende konstruksjoner, anbefales det å gjennomgå byggesaksmappen hos kommunen. Uten denne dokumentasjonen er det vanskelig å vurdere om endringer er i samsvar med gjeldende regelverk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Samsvarserklæring fra 2025: Mont ny stikk 25A komfyr og festet ledninger. Byttet vifte bad på reklamasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen oppfyller ikke dagens krav til rømningsveier, da det kun er én utgang via trapperom. I henhold til gjeldende forskrifter må bygninger uten sprinkleranlegg og med kun ett trapperom være prosjektert slik at spesifikke tekniske krav til sikker rømning oppfylles.
Brannsikkerhet er et komplekst fagfelt, og denne vurderingen er basert på en overordnet gjennomgang uten spesialkompetanse på området. Det er viktig å være oppmerksom på at enkelte bygninger kan oppfylle krav til brannsikkerhet gjennom alternative løsninger, som for eksempel sprinkleranlegg eller andre aktive brannverntiltak. En forenklet vurdering som denne vil ikke nødvendigvis fange opp slike løsninger. Det anbefales derfor å undersøke dette nærmere, for eksempel via sameiet/borettslaget eller ved å innhente vurdering fra brannteknisk rådgiver.

Takstingeniør presiserer at det ikke er foretatt konstruksjonsmessige inngrep for å avdekke eventuelle avvik i forhold til gjeldende byggetekniske forskrift med hensyn til branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller prosjektering som viser at løsningen tilfredsstiller dagens krav, eller nivået som følger av byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere regelverk.

Forskrift om brannforebygging pålegger eier å sørge for at byggverket har tilstrekkelig brannsikkerhet, tilpasset byggets bruk, tilstand og risiko. I praksis benyttes ofte sikkerhetsnivået i byggeforskrift 1985 som et referansegrunnlag for vurdering av brannsikkerheten i eldre bygg. For borettslag og sameier innebærer dette at styret er ansvarlig for å

overholde kravene i internkontrollforskriften og forskrift om brannforebygging, herunder systematisk brannvernarbeid og vurdering av behov for tekniske eller organisatoriske tiltak.

De gjeldende kravene til branncelleinndeling er betydelig strengere enn de som var gjeldende på byggets opprinnelige oppføringstidspunkt. Det er derfor sannsynlig at bygget ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Stein Sogge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	854		6	3018 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lybekkveien 50 A

Hjemmelshaver
See & Smile AS

Eierandel
54 / 1618

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 775 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QT1913

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sogge, Stein Roar	9578-5998-4-899359	2026-01-07 12:44:26

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
7. jan. 2026

Oppdragsnummer
22-0002/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lybekkveien 50A, 0770 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
SEE & SMILE AS v/ Stein Sogge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mars 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

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: 7108920
Forsikret i: Tryg Forsikring

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: Badet ble pusset opp i 2010 av Proffkjeramikeren AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proffkjeramikeren AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proffkjeramikeren AS

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade fornyelse forr 10 år siden

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robust Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I november 2025 Robust Elektro AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet har byttet ut felles oljefyr med varmepumpe, som blir satt i drift i disse dager.

---

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

Ja

Beskriv: Tanken er tømt men ligger igjen i grunnen.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Planen er at tanken er tømt, koblet fra og ikke i bruk. Tanken skal ligge i grunnen til at parkeringsplassene skal bygge om.

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 22-0002/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sogge, Stein Roar	**2026-01-07**

Identifikasjon

bankID Sogge, Stein Roar

Signicat

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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0002/26 . Vår ref.: 1158-1-5006 Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lybekkveien 50
Organisasjonsnr:	987411724
Seksjonseier:	See & Smile As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5006
Adresse:	Lybekkveien 50 A, 0770 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	27
Bnr.	854

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7108920.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt kapitalinnkalling i forbindelse med varmepumpeprosjektet på totalt kr 130 000 fordelt etter eierbrøk, det er fakturert ut kr 65 000 med forfall 1.august og kr 65 000 med forfall 1.oktober.
Det er ikke tillatt å lade el-bil i motorvarmeruttak. 01.11.2024: felleskostnader økes med 10%

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208568248
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 929 014,00
Innfrielsesdato:	30.08.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208568205
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 367 949,00
Innfrielsesdato:	31.01.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 807,97,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kapitalkostnader	1 002,60	
Felleskostnader	630,00	
Bredbånd	268,00	
Felleskostnader	2 907,37	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	25,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 136,-
Annen formue:	3 986,-
Gjeld:	92 595,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208568248
Restsaldo:	64 372,44
Kapitalkostnader:	583,21
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208568205
Restsaldo:	79 019,99
Kapitalkostnader:	910,86
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 143 392,43,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mikhail Khelik, e-post: lybekkvn50@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

enova

Energiattest



Adresse **Lybekkveien 50A, 0770 OSLO**	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245728**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80060297**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **854**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1950**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47 m²**	Oppvarmet bruksareal **47 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **213.04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **213.04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10013 kWh**

Lybekkveien 50A, 0770 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1158
SAMEIET LYBEKKVEIEN 50

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LYBEKKVEIEN 50

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1158

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Ingen ytterligere informasjon.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Økning av styrehonorar for 2024/2025
6. Tørketrommel
7. Lyspærer
8. Oppmerking av parkeringsplasser
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LYBEKKVEIEN 50

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Tinius Ødeby

Forslag til vedtak

Tinius Ødeby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Hans-Ottar Riiser og Anniken Ruud

Forslag til vedtak

Hans-Ottar Riiser og Anikken Ruud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 1158 årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Økning av styrehonorar for 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet nærmer seg signering av kontrakt for levering og installasjon av varmepumpe annlleg. I 2024 og 2025 er det gjort omfattende forarbeid, og det gjenstår fortsatt en betydelig arbeidsmengde med å følge opp prosjektet.

Styret foreslår å avsette 70 000 NOK i budsjettet for 2025 som honorar for arbeid utført av styremedlemmer i forbindelse med varmepumpeprosjektet.

Som nevnt i årsrapporten har det blitt lagt ned betydelig arbeid knyttet til varmepumpe prosjektet, noe som skal gagne alle beboere i sameiet økonomisk på sikt.

Arbeidet har blandt annet omfattet:

- Innhenting og grundig vurdering av tilbud fra flere ulike leverandører.
- Flere møterunder og forhandlinger med potensielle leverandører.
- Detaljert gjennomgang av avtaler, vilkår og kontrakter for å sikre sameiets interesser.
- Befaringer for å se på tilsvarende anlegg levert av aktuelle leverandører.
- Innhenting av tilbud på lån til sameiet.

Styrets innstilling
Styret foreslår å avsette 70 000 NOK i budsjettet for 2025 som honorar for arbeid utført av styremedlemmer i forbindelse med varmepumpeprosjektet. Styret ser også på dette som en god instilling for fremtidige styrer og ønsker at beboere som jobber for sameiet ved å sitte i styret skal få betalt i henhold til nedlagt arbeid, spesielt når det har vært en unormal arbeidsmengde.

Forslag til vedtak

Styrehonorar for 2025 settes til 70.000 NOK.

Sak 6

Tørketrommel

Forslag fremmet av:
Merethe Foss

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, jeg vet ikke hvordan strømmen til tørketrommelen i vaskekjelleren finansieres? Dekkes det av sameiet? I så fall ønsker jeg at trommelen flyttes fra fellesareal og til de beboerne som eier/bruker denne.

Jeg skjønner at vi må spare på strømmen, så dyr som den er nå. Og jeg har ikke 20 gr i min leilighet om vinteren, så da må det være rimelig å bruke disse pengene til heller å få varme i beboernes leiligheter.

Forslag til vedtak

Fjerning av tørketrommel fra fellesarealet.

Sak 7

Lyspærer

Forslag fremmet av:
Merethe Foss

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, siden vi ikke lenger har vaktmester er det et problem med skifte av lyspærer, bl a i boder.

Forslag til vedtak

Ber om at det kjøpes inn lyspærer og skiftes ut i ødelagte lyspærer i fellesarealene ved bodene.

Sak 8

Oppmerking av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Katinka Sparre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppmerkingen av parkeringsplassene er så gammel og slitt at det er vanskelig å se om man har parkert riktig.

Forslag til vedtak
Foreslår at vi får bestiller nye oppmerkinger av alle parkeringsplasser.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mikhail Khelik

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

- Hans-Ottar Riiser
- Kari Anne Vrangesund Øren

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

- Anniken Ruud

Styrets årsrapport

Styrets Årsberetning for Sameiet Lybekkveien 50 – Perioden 2024/2025

Innledning

Dette er styrets rapport for perioden 2024/2025 for Sameiet Lybekkveien 50.

Beretningen gir en oversikt over styrets arbeid, viktige hendelser, vedlikehold og den økonomiske situasjonen i perioden.

Styrets arbeid og sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Tinius Ødeby
Styremedlem: Mikhail Khelik
Styremedlem: Anniken Ruud
Varamedlem: Hans-Ottar Riiser

Styret har avholdt 6 styremøter i perioden og har i tillegg hatt løpende dialog og oppfølging av saker.

Hovedfokus:

Prosjekt Varmepumpe

Periodens desidert største og mest arbeidskrevende sak har vært planleggingen av installasjon av varmepumper i sameiet.

Målet med prosjektet er å effektivisere oppvarmingssystemet og redusere energikostnadene på sikt.

Styret har lagt ned en betydelig innsats i dette prosjektet. Gitt sameiets anstrengte økonomi, har det vært avgjørende å balansere behovet for en lavest mulig kostnad, men med et krav om høy kvalitet på både utstyr og installasjon. Dette har vært en krevende prosess som har involvert:

- Innhenting og grundig vurdering av tilbud fra flere ulike leverandører.
- Flere møterunder og forhandlinger med potensielle leverandører.
- Detaljert gjennomgang av avtaler, vilkår og kontrakter for å sikre sameiets interesser.
- Befaringer for å se på tilsvarende anlegg levert av aktuelle leverandører.
- Innhenting av tilbud på lån til sameiet.
- Oprettelse av nytt kundeforhold hos Sparebank 1 for mer gunstig rente på nåværende lån og lån til varmepumpeprosjektet.

Styret er i dialog med flere varmepumpeleverandører og jobber med å få på plass en endelig avtale, slik at vi har varmepumpe på plass til neste fyringssessong. Vi understreker at dette prosjektet har krevd svært mye tid og ressurser fra styrets medlemmer for å sikre en best mulig løsning for sameiet.

Drift, Vedlikehold og Praktiske Tiltak

Den løpende driften, som hagearbeid (inkludert kutting av poppelgrener) og snømåking, har blitt utført av innleide firmaer. Styrets medlemmer har i tillegg bidratt direkte med organisering og gjennomføring av flere praktiske oppgaver:

- Organisering av rydding av søppel på fellesområder.

- Organisering av feiing av grus.
- Beskyttelse av brønn med lekkasje, med hageskur og frostsikring med varmekabel.
- Innkjøp og montering av nye brannvarslere i oppgangene 50a og 50b (HMS-tiltak).
- Innkjøp og reparasjon av nødvendig utstyr som trillebårer og måkeutstyr.
- Installasjon av temperatursensorer med loggføring i 4 seksjoner for å kartlegge oppvarmingssituasjonen i sameiet.
- Organisering av installasjon av nytt ringeklokkesystem.
- Koordinering av utskifting av termostater.

Økonomi

Den økonomiske situasjonen har krevd betydelig oppmerksomhet. For regnskapsåret 2024 var det budsjettert med et underskudd på 183 700 kr.

Takket være nødvendige kapitalinnkallinger justeringer av felleskostnadene i løpet av perioden 2023/2024, endte 2024 med et positivt resultat på 305 803 kr. Også for 2025, hvor det opprinnelig var budsjettert med underskudd, ser det nå ut til at sameiet vil oppnå et positivt resultat med trygg margin pga. økninger i felleskostnader samt kapitalinnkallinger.

Tiltakene med økte felleskostnader og kapitalinnkallinger har vært nødvendige for å stabilisere økonomien og finansiere nødvendig drift og vedlikehold. Sameiets økonomi er fortsatt preget av høy gjeld, gjelden vil øke med ytterligere opptil 1 750 000 kroner når sameiet gjennomfører varmepumpeprosjektet (total prosjektkostnad på 2 300 000 kroner, redusert med støtte på 550 000 kroner fra Enova).

Styret mener det bør prioriteres fremtidige kapitalinnkallinger som kan gå direkte til nedbetaling av lån for å redusere rentebelastningen i årene som kommer.

Kommunikasjon med Beboere

Styret har aktivt brukt Vibbo, e-post, telefon og brev for å informere og kommunisere med beboerne. Vi har også bistått beboere med diverse henvendelser og private saker der det har vært behov.

HMS (Helse, Miljø, Sikkerhet)

Utover installasjonen av nye brannvarslere i oppgangene, har det ikke vært spesielle HMS-tiltak i perioden. Styret følger løpende opp HMS-ansvaret.

Fremtidsutsikter

Det kommende året vil i stor grad preges av gjennomføringen av varmepumpeprosjektet, samt god drift for å stabilisere økonomien. Styret vil følge opp dette tett for å sikre en god prosess og et godt resultat for sameiet. Videre fokus vil være å opprettholde en stabil økonomisk drift.

Avslutning

Styret takker for tilliten og ser frem til et fortsatt godt samarbeid med sameierne.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 452 915 enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 141 548.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET LYBEKKVEIEN 50
ORG.NR. 987 411 724, KUNDENR. 1158

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 262 600	1 367 838	1 130 000	1 292 000
Andre inntekter	3	320 315	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 582 915**	**1 367 873**	**1 130 000**	**1 292 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-6 274	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-44 500	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 145	-5 741	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-66 850	-63 485	-67 300	-71 000
Konsulenthonorar	7	-5 546	-688	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-104 408	-338 737	-58 000	-58 000
Forsikringer		-72 575	-62 476	-68 800	-86 000
Kommunale avgifter	9	-271 130	-228 116	-271 200	-310 500
Energi/fyring	10	-347 743	-414 821	-440 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 652	-48 446	-51 000	-50 000
Andre driftskostnader	11	-96 335	-73 353	-47 400	-50 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 064 024**	**-1 286 637**	**-1 057 700**	**-1 120 000**
DRIFTSRESULTAT		**518 891**	**81 236**	**72 300**	**172 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	736	3 820	0	0
Finanskostnader	13	-213 824	-209 589	-256 000	-204 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-213 088**	**-205 769**	**-256 000**	**-204 000**
ÅRSRESULTAT		**305 803**	**-124 533**	**-183 700**	**-32 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-124 533		
Reduksjon udekket tap		305 803	0		

SAMEIET LYBEKKVEIEN 50
ORG.NR. 987 411 724, KUNDENR. 1158

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 109	0
Driftskonto OBOS-banken		207 145	48 361
Sparekonto OBOS-banken		419	404
SUM OMLØPSMIDLER		**212 673**	**48 765**
SUM EIENDELER		**212 673**	**48 765**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14,15	-2 656 383	-2 962 185
SUM EGENKAPITAL		**-2 656 383**	**-2 962 185**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 774 675	2 899 675
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 774 675**	**2 899 675**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 564	109
Leverandørgjeld		83 682	82 737
Påløpte renter		1 135	18 701
Påløpte avdrag		0	9 729
SUM KORTSIKTIG GJELD		**94 381**	**111 276**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**212 673**	**48 765**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025
Styret i Sameiet Lybekkveien 50

Tinius Ødeby Anniken Amos Ruud Mikhail Khelik

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	808 040
Kapitalkostnader	176 892
Felleskostnader	123 804
Kapitalinnkalling	97 908
TV/Internett	47 652
Bodleie	8 304
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 262 600**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Annet	27 500
Kapitalinnkalling	291 765
Utleie	1 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**320 315**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 145.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 546
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 546**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-934
Drift/vedlikehold VVS	-66 971
Drift/vedlikehold elektro	-12 275
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 492
Kostnader dugnader	-736
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-104 408**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-149 033
Feieavgift	-3 876
Renovasjonsavgift	-50 530
Kommunale avgifter (delbetalt uten spesifikasjon av vann/reno/fei)	-67 691
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-271 130**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-145 622
Olje	-202 121
SUM ENERGI / FYRING	**-347 743**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-1 545
Annet driftsmateriale	-3 058
Renhold ved firmaer	-33 281
Snørydding	-48 957
Andre fremmede tjenester	-814
Andre kontorkostnader	-4 165
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 386
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-96 335**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	522
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	214
SUM FINANSINNTEKTER	**736**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-213 651
Renter på leverandørgjeld	-173
SUM FINANSKOSTNADER	**-213 824**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-2 656 383
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-2 656 383**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-2 642 927	
Nedbetalt tidligere	702 523	
Nedbetalt i år	84 389	
		-1 856 015
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	40 729	
Nedbetalt i år	40 611	
		-918 660
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 774 675**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Lybekkveien 50

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lybekkveien 50 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: TD7WE-G2GUQ-P4C69-T9AHC-CQ6XG-HB1W3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 29. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TD7WE-G2GUQ-P4C69-T9AHC-CQ6XG-HB1W3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-29 16:21:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TD7WE-G2GUQ-P4C69-T9AHC-CQ6XG-HB1W3

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.25
Selskapsnummer: 1158 **Selskapsnavn:** SAMEIET LYBEKKVEIEN 50

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Tinius Ødeby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hans-Ottar Riiser og Anikken Ruud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Økning av styrehonorar for 2024/2025

Styrehonorar for 2025 settes til 70.000 NOK.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Tørketrommel

Fjerning av tørketrommel fra fellesarealet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Lyspærer

Ber om at det kjøpes inn lyspærer og skiftes ut i ødelagte lyspærer i fellesarealene ved bodene.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Oppmerking av parkeringsplasser

Foreslår at vi får bestiller nye oppmerkinger av alle parkeringsplasser.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Mikhail Khelik

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hans-Ottar Riiser

☐ Kari Anne Vrangesund Øren

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anniken Ruud

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1158
Sameiet Lybekkveien 50

Velkommen til årsmøte i Sameiet Lybekkveien 50

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

Dato for årsmøtet:
28. mai 2024 kl. 17:30, Lybekkvn 33 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Investering i varmepumpe
7. Vedtektsendring om antall styre- og varamedlemmer jfr § 8
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Lybekkveien 50

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1158 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 6

Investering i varmepumpe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Investering i varmepumpe

Styret viser til enstemmig vedtak på ekstraordinært årsmøte 25.09.22 om å investere i et enøktiltak basert på bergvarme. Som kjent gjorde grunnforholdene rundt blokken det umulig å bore brønner for bergvarme, og prosjektet måtte skrinlegges.

Styret presenterer et alternativ med varmepumpe basert på såkalt luft til vann som vi ber årsmøtet vedta.

Sameiet får i dag all oppvarming og varmtvann fra elkjele. Oljekjel og elkjele er ikke lenger hensiktsmessige energikilder: det er forbud mot fyringsolje, og strømmen har blitt svært dyr.

Styret har sett på ulike alternativer til oppvarming og konklusjonen er entydig: en luft/vann varmepumpe er det beste alternativet. Både Lybekkveien 44 og Lybekkveien 46 har benyttet varmepumper i flere år. Lybekkveien 44 har en etasje (fem seksjoner) mer enn Lybekkveien 50, men har langt lavere energikostnader.

Styret har innhentet tilbud. Kontrakt vil signeres dersom årsmøter vedtar forslaget om en luft/vann varmepumpe. Vi vil presentere systemet med utforming og plassering av anlegget nærmere på årsmøtet.

Varmepumpe kan spare mellom 60 og 70 % av hva sameiet må kjøpe av elektrisk kraft. Vi regner mindre enn 10 år før anlegget er nedbetalt, men dette avhenger av strømprisen og lånerenta.

Luft/vann varmepumpe krever store direkte investeringer: ca 2,2 millioner for et nøkkelferdig anlegg. Denne prisen tar ikke forbehold om uforutsette utgifter. Sameiet har fått et tilskudd fra Enova på ca 500.000 kr. Dette kommer først til utbetaling når anlegget er i drift. Det kan dreie seg om ca seks måneder fra signering av avtalen til anlegget er i drift.

Sameiet har allerede en høy gjeldsgrad, og rentene vil holde seg høye. Derfor foreslår styret en tilsvarende finansiering som vedtatt i 2022: en blanding av direkte innbetaling fra seksjonseierne, og økning av felleskostnader grunnet økt felleslån i sameiet.

I vedlagte tabell vises fordelingen av en direkte innbetaling på kr 600.000 kr fordelt etter brøk på samtlige 19 seksjoner. Styret ønsker at denne direkte innbetalingen kan gjøres i to omganger, med første innbetaling i juli.

Styret oppfordrer samtlige seksjonseiere til å stemme for styrets forslag om å si ja til installasjon av luft/vann varmepumpe.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar investering i en luft/vann varmepumpe.

Vedlegg

2. L 50 - S1158-Fordeling utgifter til varmepumpe juni 2024..pdf

---

Sak 7

Vedtektsendring om antall styre- og varamedlemmer jfr § 8

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektsendringer

Sameiet har gamle vedtekter som ikke er tilpasset dagens krav eller eierseksjonsloven, og bør derfor oppdateres. Dette er et større arbeid som krever innsats fra styret, noe som kan arbeides fram mot årsmøtet i 2025.

Styret ønsker å forandre en ukontroversielt del av vedtektene for å gi sameiet større tyngde og arbeidskapasitet: antall styre- og varamedlemmer.

I dag har sameiet vedtektsfestet at det skal være tre styremedlemmer og en vara. Det står i § 8: *Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem.*

Kun tre medlemmer gjør styrearbeid sårbart og potensielt lite effektivt. Sameiet har ofte flere store saker pågående samtidig, og det er viktig at flere deltar i arbeidet.

Ett ekstra styremedlem og en vara vil kunne sikre kontinuitet ved fraflytting, sykdom eller annet. Det blir flere å fordele arbeidet på, og man slipper at arbeidsmengden legges på noen få. Å få flere medlemmer inn i styret vil også kunne sikre større eierskap til sameiet. Spesielt viktig når det er store beslutninger om økonomi og investeringer.

Styret foreslår ny ordlyd i punkt 8:

Styret skal bestå av formann, inntil tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Minimum formann, to styremedlemmer og en vara.

Forslag til vedtak

§ 8 får ny ordlyd om antall styre- og varamedlemmer: Styret skal bestå av formann, inntil tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Minimum formann, to styremedlemmer og en vara.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder, styremedlem og to varamedlemmer. Som situasjonen er akkurat nå, ved utløpet av forslagsfristen, mangler det en kandidat til styreverv og en til vara.

Roller og kandidater

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

- Tinius Ødeby

  Tinius vil presentere seg selv.

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

- Hans-Ottar Riiser

  Riiser har vært formann i flere år og ønsker nå en mindre framskutt rolle i sameiet. Han ønsker spesielt å bidra til anskaffelse og implementering av varmepumpe, og bidra til at årets nye styremedlemmer og formann finner seg til rette. Sameiet har praktisert likhet mellom ordinære medlemmer og vara: alle blir kalt inn til møter, har stemmerett og oppfordres til å bidra etter evne og anledning.

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

- Isabel Rosenkrantz-Olsen

  Sameiet trenger en effektiv valgkomité bestående av en eller flere beboere som kjenner folk og vet hva som trengs. Isabel har lenge vært en drivende kraft i styre og stell av gården. Når hun nå trer ut av styret, er vi takknemlige for at hun stiller seg til disposisjon som sameiets valgkomite i året som kommer!

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Ottar Riiser	Lybekkveien 44A
Styremedlem	Mikhail Khelik	Lybekkveien 50 A
Styremedlem	Anniken Amos Ruud	Lybekkveien 50 B
Varamedlem	Isabel Rosenkrantz-Olsen	Lybekkveien 50 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post lybekkvn50@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Lybekkveien 50
Sameiet består av 19 seksjoner.
Sameiet Lybekkveien 50 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987411724, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
27 854

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

Sameiet Lybekkveien 50 har ingn ansatte.

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

Lybekkveien 50: styrets arbeid 2023/24

Styret har hatt ni fysiske eller digitale styremøter det siste året. I tillegg har vi hatt utstrakt kontakt via mail, SMS, telefon og uformelle møter og befaringer. Her er noe av hva styret har vært engasjert i:

Sameiet har erfart krevende senvirkninger etter den kostnadskrevende rehabiliteringen av bunnledningene og det mislykkede bergvarmeprosjektet. Dette kar kommet samtidig med en kraftig kostnadsøkning i alle ledd: kommunale avgifter, energi, innkjøpte tjenester osv. Styret har vært nødt til å øke felleskostnadene og innkalle to måneders ekstra felleskostnader.

Vi har innhentet tilbud på luft til vann varmepumpe, og fått tilskudd fra Enova for både undersøkelse av mulighetene for å øke egenproduksjon av energi samt å investere i en energibesparende løsning. Styret vil legge fram konkrete forslag på årsmøtet.

Det har blitt gjennomført dugnader med rimelig god oppslutning, noe vi vil fortsette med i 2024.

Et beboer initiativ foreslo å utvide bruken av vaskerommet med trimrom. En ekstraordinær generalforsamling vedtok dette. Finansiering, gjennomføring og oppfølging ligger hos forslagsstillerne. Styret er informert om at arbeidet antageligvis vil starte høsten 2024.

Styret jobber videre med den utette brønnen etter brønnboringen. Planen er å lede vannet ut av tomten. Som det ser ut nå er det ikke kritisk vannutstrømming. Dert er montert en kran over brønnrøret, og vann kommer ut i kontrollerbare mengder. Det vil bli satt en hette over røret som vil beskytte krana mot frost og hærverk. Styret ser for seg at vannet kan brukes til vanning eller lignende i perioder med vanninghsforbud eller andre kommunale begrensninger i vannforbruket.

Vinteren vi har bak oss hadde lange perioder med sterk kulde ned mot rundt 20 minus. Med kun elektrisk oppvarming betød det store utgifter til strøm for å drive el.kjelen. Vi fikk en del henvendelser om lav innendørstemperatur og støy fra den gamle sirkulasjonspumpa. Dette var to forhold som arbeidet mot hverandre: mer distribuert radiatorvarme ga mer støy fra pumpa. Problemet ble langt på vei løst ved å anskaffe en ny Grundfos sirkulasjonspumpe.
Ujevn distribusjon av varmen rammer særlig seksjoner lengst unna fyrrommet. Uisolerte yttervegger og enten kaldloft over eller kjeller under skaper utfordringer. Ved anskaffelse av varmepumpe og oppdatert innstilling av anlegget tror vi at forholdene vil bli langt bedre i årene framover.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 2 292 589 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak Bergvarmeprosjektet ble ikke gjennomført, styret ser på andre muligheter for energibesparende prosjekt.

Finanskostnader er kr 37 411 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 124 533 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 62 511.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024.
Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 10 % fra november 2023
og ekstraordinære innbetalinger fra eierne på til sammen kr 100 000 i januar og ytterligere kr 94 157 i april.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinær drift og vedlikehold i budsjettet for 2024. Her blir det en korrigering senere da styret vil prioritere installasjon av varmepumpe for å redusere strømutgiftene.

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

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

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

Lån
Sameiet Lybekkveien 50 har to lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.
Det er senere vedtatt kapitalinnkallinger som skrevet under kommentarer til sameiets arbeidskapital på forrige side.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Lybekkveien 50

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lybekkveien 50 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: LA0GX-KYE65-FDP4E-KO4IF-Q8E5G-OE3JI

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LA0GX-KYE65-FDP4E-KO4IF-Q8E5G-OE3JI

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SAMEIET LYBEKKVEIEN 50
ORG.NR. 987 411 724, KUNDENR. 1158

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 367 838	998 115	1 059 000	1 130 000
Andre inntekter	3	35	0	300 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 367 873**	**998 115**	**1 359 000**	**1 130 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 274	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 741	-5 580	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-4 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-63 485	-61 045	-65 000	-67 300
Konsulenthonorar	7	-688	-9 560	-12 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-338 737	-945 346	-2 556 000	-58 000
Forsikringer		-62 476	-55 709	-62 476	-68 800
Kommunale avgifter	9	-228 116	-191 686	-229 000	-271 200
Energi/fyring	10	-414 821	-424 237	-465 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 446	-47 787	-50 000	-51 000
Andre driftskostnader	11	-73 353	-65 418	-87 750	-47 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 286 637**	**-1 852 009**	**-3 579 226**	**-1 057 700**
DRIFTSRESULTAT		**81 236**	**-853 894**	**-2 220 226**	**72 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 820	371	1 000	0
Finanskostnader	13	-209 589	-112 830	-247 000	-256 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-205 769**	**-112 459**	**-246 000**	**-256 000**
ÅRSRESULTAT		**-124 533**	**-966 353**	**-2 466 226**	**-183 700**
Overføringer:					
Udekket tap		-124 533	-966 353		

SAMEIET LYBEKKVEIEN 50
ORG.NR. 987 411 724, KUNDENR. 1158

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	6 138
Driftskonto OBOS-banken		48 361	1 041 514
Sparekonto OBOS-banken		404	393
SUM OMLØPSMIDLER		**48 765**	**1 048 045**
SUM EIENDELER		**48 765**	**1 048 045**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 962 185	-2 837 652
SUM EGENKAPITAL		**-2 962 185**	**-2 837 652**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 899 675	3 608 664
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 899 675**	**3 608 664**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		109	18 928
Leverandørgjeld		82 737	256 684
Påløpte renter		18 701	1 421
Påløpte avdrag		9 729	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**111 276**	**277 033**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**48 765**	**1 048 045**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024
Styret i Sameiet Lybekkveien 50

Hans-Ottar Riiser /s/ Anniken Amos Ruud /s/ Mikhail Khelik /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	713 746
Betaling Bergvarme	300 000
Kapitalkostnader	176 892
Felleskostnader	121 277
Bredbånd	47 652
Bod	8 271
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 367 838**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 274
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 274**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 741.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-688**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-210 350
Drift/vedlikehold elektro	-52 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 488
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 813
Kostnader dugnader	-6 462
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-338 737**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-163 995
Feieavgift	-2 423
Renovasjonsavgift	-61 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-228 116**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-15 306
Strøm oljefyr el.bereder	-399 514
SUM ENERGI / FYRING	**-414 821**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 701
Vaktmestertjenester	-10 000
Renhold ved firmaer	-31 142
Snørydding	-21 435
Andre fremmede tjenester	-877
Andre kontorkostnader	-445
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 494
Velferdskostnader	-270
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-73 353**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 583
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 226
SUM FINANSINNTEKTER	**3 820**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-145 557
OBOS-banken	-63 932
Renter på leverandørgjeld	-100
SUM FINANSKOSTNADER	**-209 589**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-2 642 927	
Nedbetalt tidligere	34 263	
Nedbetalt i år	668 260	
		-1 940 404
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,30 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	40 729	
		-959 271
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 899 675**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7108920. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Utskifting av bunnledninger	
2021	Infrastuktur for lading av el-biler.	

Lybekkveien 50 S1158

Brøkfordeling av varmepumpeinvestering 2024

Total kostnad varmepumpe investerting: **2 200 000**

Seksjons-nummer	Bruks-enhetsnr (H nummer)	Leilighetens plassering i hver etasje fra vest mot øst	Felles-kostnader 01.05.2024	Felleskost-nader etter 5 %		Eiebrøk i %:	Andel av direkte innbetaling med forfall 1. juli: 600 000	Andel varmepumpe kostnad som lån: 1 600 000	Seksjons-nummer
5001	50A U0102	U1	3 831	4 023		3,89%	23 340	62 240	5001
5002	50A U0101	U2	3 343	3 510		3,28%	19 680	52 480	5002
5003	50A U0102	U3	4 864	5 107		5,19%	31 140	83 040	5003
5004	50A U0101	U4	5 251	5 514		5,68%	34 080	90 880	5004
5005	50A H0103	11	7 169	7 527		8,10 %	48 600	129 600	5005
5006	50A H0102	12	3 391	3 561		3,34%	20 040	53 440	5006
5007	50A H0101	13	4 422	4 643		4,64%	27 840	74 240	5007
5008	50A H0102	14	4 519	4 745		4,76%	28 560	76 160	5008
5009	50A H0101	15	5 501	5 776		5,99%	35 940	95 840	5009
5010	50A H0203	21	7 266	7 629		8,22%	49 320	131 520	5010
5011	50A H0202	22	3 440	3 612		3,40 %	20 400	54 400	5011
5012	50A H0201	23	4 468	4 691		4,70 %	28 200	75 200	5012
5013	50A H0202	24	4 568	4 796		4,82%	28 920	77 120	5013
5014	50A H0201	25	5 549	5 826		6,06%	36 360	96 960	5014
5015	50A H0303	31	7 462	7 835		8,47%	50 820	135 520	5015
5016	50A H0302	32	3 541	3 718		3,52%	21 120	56 320	5016
5017	50A H0301	33	4 568	4 796		4,82%	28 920	77 120	5017
5018	50A H0302	34	4 665	4 898		4,94%	29 640	79 040	5018
5019	50A H0301	35	5 647	5 929		6,18%	37 080	98 880	5019
			93 465	98 138		100 %	600 000	1 600 000	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24
Selskapsnummer: 1158 **Selskapsnavn:** Sameiet Lybekkveien 50

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 1158
Sameiet Lybekkveien 50

Velkommen til årsmøte i Sameiet Lybekkveien 50

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 14. juni kl. 09:00 og lukker 17. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1158

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Varmepumpe

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Lybekkveien 50

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tinius Ødeby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anniken Amos Ruud og Mikhail Khelik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Varmepumpe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viktig at alle leser igjennom vedlagt pdf dokument, og setter seg inn i hvordan dette vil påvirker hver enkelt seksjonseier.

Hvis noen har spørsmål før avstemningen er det bare å ta kontakt med styret.

Styrets innstilling

Styret mener det er et sterkt behov for sameiet å gjennomføre dette prosjektet.

Forslag til vedtak

Varmepumpeprosjektet gjennomføres

Vedlegg

1. Varmepumpe motivasjonsbrev.pdf

Varmepumpeprosjektet

Styret har tatt hensyn til beboernes bekymringer for personlig økonomi i den nær fremtid. Vi foreslår derfor en ny finansieringsmodell for varmepumpeprosjektet basert på lånefinansiering og leverandørens aksept for å droppe innbetaling av ⅓ ved signering av kontrakt, og i tillegg utsette fakturering i 4-6 måneder.

Vi mener prosjektet er kritisk nødvendig for å forbedre økonomien i sameiet og sikre forsvarlig drift på lang sikt. Det er 4-6 måneders leveringstid på selve pumpen, men leverandøren vil starte prosjektering og forberedelse inne og ute i høst, slik at tilkobling av pumpe vil kunne skje raskt og effektivt når den kommer. Inngår vi kontrakt i nær framtid, vil pumpa kunne levere besparelser i vinteren som kommer.

I tillegg til det økonomiske aspektet krever det nye EU-energidirektivet at eksisterende boligbygg må oppnå minimum energiklasse E innen 2030, og D innen 2033, på en skala fra A til G. Etter gjennomføringen av prosjektet vil energiklassen til bygningen vår endres fra G til D, og dette er den mest kostnadseffektive måten å oppnå det på.

Den første fakturaen vil utsettes til november og deretter vil resterende beløp faktureres når anlegget er i drift. Vi vil kunne dekke alt ved å ta opp et felleslån, og spre nedbetaling over felleskostnadene.

I tabellen nedenfor ser du en sammenligning av sameiets oppvarmingskostnader før og etter investeringen:

	Årlig lånekostnad for hele sameie	Årlige fyrings kostnader etter tiltak	Årlige fyringskostnader før tiltak	Avkastning på investeringen	Årlig reduksjon fyringskostnader for sameiet
Første 12 måneder fra 11.2024	257173	82104	287365	-51912	205261
År 2	238280	130714	405000	36006	274286
År 3	228300	130714	405000	45986	274286
År 4	218319	130714	405000	55966	274286
År 5	208339	130714	405000	65947	274286
År 6	198359	130714	405000	75927	274286
År 7	188378	130714	405000	85907	274286
År 8	178398	130714	405000	95888	274286
År 9	168418	130714	405000	105868	274286
År 10	158437	130714	405000	115848	274286

Selv i de første 12 månedene fra finansieringsstart vil de investerte 257173 kroner komme tilbake til sameiets budsjett som 205261 kroner sparte midler. Fra det andre året og videre vil

alle ekstra utgifter betalt av beboerne bli fullstendig returnert i budsjett med fortjeneste og sameiets budsjett vil motta ca. 275 000 kroner årlig.

Beregningen er basert på antagelse at gjennomsnittlig strømpris skal ligge på 1.3 kr for kWt, lånets løpetid er satt til 12 år med et rentenivå på 7.5% og at varmepumpen klarer å redusere energiforbruk 3.5 ganger. Verdiene er valgt konservativt, mest sannsynlig er at lånerenta skal ned, noe som vil sikre en raskere nedbetaling av lånet. Beregningen tar ikke i betraktning reduksjon av nettleie fastledd på grunn av redusert strømforbruk.

Økonomien i et ansvarlig sameie må kunne dekke budsjettunderskuddet og sikre en finansiell buffer i tilfelle uforutsette utgifter. Installasjonen av varmepumpen vil i det minste dekke budsjettunderskuddet.

Sameiet har i dag ikke tilstrekkelige inntekter til å betale vinterens strømregninger. I forrige fyringssesongen måtte vi kalle inn ca. kr. 200.000 å dekke fyringskostnader, økte kommunale- og uforutsette utgifter (blant annet ny sirkulasjonspumpe). Tilsvarende må påregnes innkrevd dersom investering i varmepumpe blir nedstemt nok en gang. **Hvis du fortsatt føler for å stemme ned prosjektet, kanskje som følge av personlig økonomi, håper vi du først vil ta kontakt og be om vi kan forklare nærmere sammenhengen med et midlertidig høyere felles låneopptak og hvordan det etter en kort periode vil redusere sameiets driftskostnader og følgelig også redusere de personlige boutgiftene.**

Om du fortsatt vil stemme ned prosjektet, ber vi deg svare på noen spørsmål:

Hvis varmepumpen som reduserer fyringsutgiftene våre med 65% +/- ikke blir installert, hvordan skal sameiet dekke budsjettunderskuddet som bare øker på grunn av de galopperende energiprisene og kommunale avgifter?

Hvis prosjektet blir utsatt:

- Varmepumper har blitt etterspurt over hele Europa. Kostnadene på utstyr og tilhørende tjenester stiger raskere enn øvrig prisstigning og inflasjon. Sameiet var blant de første som fikk støtte fra Enova til varmepumpe, og fikk alt vi søkte om. Nå er konkurransen hardere og det er større press på midlene. Utsetter vi nå er vi nødt til å starte søknadsprosessen på nytt, og stiller oss ikke først i køen, for å si det forsiktig. Er jeg villig til å gamble på at vi får tilsvarende støtte, og er jeg forberedt til å måtte betale enda mer for innføring av varmepumpe om vi utsetter ytterligere? Vil vi motta støtte fra Enova etter å ha stemt ned prosjektet?
- Er jeg villig til å gjennomføre nødvendig forarbeid for prosjektet på vegne av sameiet? Kjenner jeg noen andre i sameiet som er villig til å kjøre prosessen?

- Sameiet bruker for øyeblikket en gammel el-kjele som på vinterstid må kjøres med full kapasitet, uten reserveløsning om noe går galt. Har sameiet midler til å sikre en backupløsning om den stopper?

Sameietanken er fra gammelt av organisert som en for alle, alle for en. Alle er medansvarlige for fellesskapets beste og i ytterste konsekvens sameiets overlevelse. Enten man som eier har lang eller kort tidshorisont i sameiet, mener vi det er viktig og riktig å bidra til at vi får et robust fyringsanlegg som på sikt vil spare oss for store summer, minst 2,5 millioner blir tilført i sameiets budsjett på ti år. Dette er penger som etterhvert kan brukes på el.billadere, rehabilitering av pipene, og sikre god trekk i peisene.

Styret ber om mandat og til å inngå avtale med leverandør snarest slik at vi rekker å spare fyringskostnader i vinteren som kommer. Om det viser seg nødvendig å utsette avtaleinngåelse til neste år, må styret kunne gjøre det.

Mikhail Khelik, Anniken Amos Ruud, Hans-Ottar Riiser, Tinius Ødeby

Prosjekt detaljene

Månedlig prosjektfinansiering plan basert på rammelån, første 12 månedene. Personlig & sameie-økonomi.						
Sum of kontrakt: 1950000, Extra kostnader 200000, Rente nivå: 7.5, Serie lån med løpetid 12 år.						
	Restlån	Avdrag	Renter	Prosjektfasen	Personlig låneutgifter (samt for hele sameie)	Sparte strømkostnader (Besparelse i budsjet til sameie)
November	774583	5417	4875	Forberedende arbeid i sameiet fakturert (40% av kontrakt beløpet)	10292	-
December	1935658	13926	12185	Varmepumpe er levert (50% av kontrakt beløp + extra utgifter)	26110	-
Januar	1921732	13926	12098	Varmepumpe i drift / drift optimalisering	26023	45342
Februar	2101826	14907	13230	Sameie tar over prosjekt (lån + 10%)	28136	36133
Mars	1540820	11006	12185	Innbetaling av stønad av Enova -550000 kr	23191	35326
April	1529814	11006	9699		20705	25626
Mai	1518808	11006	9630		20636	14708
Juni	1507802	11006	9561		20567	3907
July	1507802	11006	9493		20498	3310
August	1496796	11006	9424		20430	3851
September	1485790	11006	9355		20361	9714
October	1463779	11006	9217		20223	27344
Resultat for de første 12 måneder	1463779	136221	120951		257173	205261

Lånebeløp og fordeling

Mens prosjekt gjennomføring fase maksimalt lånebeløpet skal ligge ca. på kr. 2100000 og etter utbetaling av stønad fra Enova sameiets resterende lånebeløpet forventes mellom kr. 1500000 - 1600000

De kr. 2 100 000 blir fordelt mellom seksjonene på følgende måte:

Seksjon	Bruks-enhet	Felles-kostnader 01.05.2024	Felles-kostnader etter 5 % økning	Eiebrøk	Månedlig nedbetaling inkludert i felles-kostnadene: 27,000	Felleskostnader med lån	Andel varmepumpekostnad som lån: 2100000	Seksjon
5001	U0102	3,831	4,023	3.89%	1,050	5,073	81,690	5001
5002	U0101	3,343	3,510	3.28%	886	4,396	68,880	5002
5003	U0102	4,864	5,107	5.19%	1,401	6,509	108,990	5003
5004	U0101	5,251	5,514	5.68%	1,534	7,047	119,280	5004
5005	H0103	7,169	7,527	8.10%	2,187	9,714	170,100	5005
5006	H0102	3,391	3,561	3.34%	902	4,462	70,140	5006
5007	H0101	4,422	4,643	4.64%	1,253	5,896	97,440	5007
5008	H0102	4,519	4,745	4.76%	1,285	6,030	99,960	5008
5009	H0101	5,501	5,776	5.99%	1,617	7,393	125,790	5009
5010	H0203	7,266	7,629	8.22%	2,219	9,849	172,620	5010
5011	H0202	3,440	3,612	3.40%	918	4,530	71,400	5011
5012	H0201	4,468	4,691	4.70%	1,269	5,960	98,700	5012
5013	H0202	4,568	4,796	4.82%	1,301	6,098	101,220	5013
5014	H0201	5,549	5,826	6.06%	1,636	7,463	127,260	5014
5015	H0303	7,462	7,835	8.47%	2,287	10,122	177,870	5015
5016	H0302	3,541	3,718	3.52%	950	4,668	73,920	5016
5017	H0301	4,568	4,796	4.82%	1,301	6,098	101,220	5017
5018	H0302	4,665	4,898	4.94%	1,334	6,232	103,740	5018
5019	H0301	5,647	5,929	6.18%	1,669	7,598	129,780	5019

Merk at i denne tabellen er de nye feleskostnadene beregnet ved maksimal lånestørrelse. Så snart vi mottar tilskudd fra Enova, vil feles kostnadene bli noe lavere.

Spørsmål og svar

Hva skal dekke de ekstra kostnadene budsjettert i prosjektet?

Følgende er planlagt: fjerning av gammel oljekjel, trepanel rundt containeren, drenering av utsatt yttervegg mot sør, utskifting av gamle deler av fyringsanlegget. Vi estimerer at de ekstra kostnadene vil utgjøre kr. 200000-250000.

En viktig del av prosjektet er optimalisering av varme distribusjonssystemet. Sameiet har utsatte seksjoner og nå må holde temperatur på radiatorvannet veldig høyt i kalde perioder. Vi skal forsøke å tilføre mer energi til utsatte seksjoner.

Ble det gjort risikovurdering og ble det vurdert mottiltak?

Hva om vi bygger infrastrukturen nær blokka men varmepumpe leveransen er forsinket:

Hver måned av forsinkelsen skal koste sameiet ca. kr. 10000 i form av avdrag og renter. Ved lang forsinkelse vil besparelsene komme i neste fyringssesong. Vi betaler ikke for varmepumpen før den er levert.

Hva slags garanti får vi?

Vi får to år garanti på det leverte anlegget som helhet og 10 års garanti på systemtanken fra norsk produsent.

Hva om varmepumpen havarerer i løpet av fyringsesongen og vi taper del av besparelsen mens den er under reparasjon eller den fungerer dårligere enn lovet av leverandør?

Det er pågående diskusjon med leverandør om de kan stille med ytelsesgaranti. F.eks. vi kan kontraktsfeste SCOP (varmepumpens effektivitet) og hvis pumpen leverer under forventet SCOP får vi kompensasjonen fra leverandøren, mens leverer den bedre tar de del av besparelsen. Inngår vi slik avtale blir leverandør interessert å optimalisere drift av vårt anlegg og garantere at den funker når mest av energi produseres. Slikt tiltak kan gi oss garanti, mens har kostnad i form av mindre besparelser.

Jeg vil selge leiligheten snart, hvorfor bør jeg investere nå?

Som vi allerede pekte på investerer dere ikke nå, blir det uansett nødvendig å betale tilsvarende sum i form av direkte innbetalinger eller økte husleie. Dere blir nødt til å opplyse potensielle kjøpere om høyt energiforbruk og fremtidig prosjekt. Høyt husleie er ikke det som de fleste kjøpere ønsker.

Etter oppgradering endres bygningens energimerke fra G til D, som et godt markedsføring argument.

Blir det varmere i min leilighet?

Det blir samme varmeforhold i leiligheten, men for å oppnå samme innetemperatur skal vi bruke mindre energi. Oppvarmingssystemet består av to deler: varmekilde og distribusjonsanlegg. Vi skal oppgradere varmekilden, men vil bruke eksisterende distribusjonsanlegg for å holde kostnadene ned.

Vi skal prøve å optimalisere distribusjonsanlegget slik at utsatte seksjoner får mer varme. Sameiet skal sørge for at felles infrastruktur fungerer optimalt, mens beboerne må sørge for et optimal radiatorsystem i sin seksjonen.

Har dere termostater i ustand og bruker unødvendig mye varme i leiligheten, reduserer det strømmen av turvann til beboeren i leiligheten over, og det kan skape problemer for flere.

Hvis dere bor i en leilighet der det er kaldt, har dere en god mulighet til å gjøre endringer som kan løse problemet. Spesialister innen oppvarming og energibesparelse vil delta i prosjektet og foreslå tiltak.

Hvor skal vi installere containeren med varmepumpe?

Den planlagte plasseringen av varmepumpen er angitt med en blå firkant på bildet nedenfor i riktig målestokk.



Hvordan container med varmepumpe skal se ut?

Varmepumpen leveres i form av 10 fots container 2.99m x 2.43m x 2.59m (LxBxH) . Utseende av containeren kan bestemmes av beboerne. Det er satt ca. 50000 kr i budsjettet til bekledningen. Her er eksempel (noe kortere bod) fra en av referanseprosjektene:



Vil anlegget bråke?

Varmepumpen leveres installert i lydisolert container. En styreleder fra sameiet med tilsvarende varmepumpe klager ikke på lyd, selv om pumpa er plassert rett utenfor yttervegg, og ikke 10 meter unna som hos oss. Om sommeren, når vi pleier å ha vinduene åpne, vil anlegget kjøre på veldig lavt turtall på grunn av mindre energibehov (bare varmtvannsproduksjon). Det kan ikke sammenlignes med kompressor/luft lyd fra REMA 1000 i nærheten som kjører på full guffe om sommeren.

Hvem skal utføre prosjektet og hvilken teknologi leveres?

Vi er innstilt til å acceptere tilbud av Enøktotal: https://enoktotal.no/energibloggen

Leverandøren skal levere varmepumpe med kompressor fra Panasonic og systemtanken fra den norske produsenten Neotemp: https://www.neotemp.net

Hvorfor har vi ikke valgt leverandør som installerte varmepumpen i naboblokkene?

Prosjektansvarlig i vårt foretrukne samarbidspartner Enøktotal var ansvarlig for implementering av varmepumpe i Lybekkveien 46.

Det blir ikke noe boring som i tilfelle av bergvarme, lokalkjennskap er ikke avgjørende i et valg av entreprenør.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.06.24
Selskapsnummer: 1158 **Selskapsnavn:** Sameiet Lybekkveien 50

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Tinius Ødeby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anniken Amos Ruud og Mikhail Khelik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Varmepumpe

Varmepumpeprosjektet gjennomføres

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LYBEKKVEIEN 50

Organisasjonsnummer: 987411724
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 09:00 til 5. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Tinius Ødeby

> **Forslag til vedtak:**
> Tinius Ødeby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Hans-Ottar Riiser og Anniken Ruud

> **Forslag til vedtak:**
> Hans-Ottar Riiser og Anikken Ruud er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Økning av styrehonorar for 2024/2025

Sameiet nærmer seg signering av kontrakt for levering og installasjon av varmepumpe annlleg. I 2024 og 2025 er det gjort omfattende forarbeid, og det gjenstår fortsatt en betydelig arbeidsmengde med å følge opp prosjektet.

Styret foreslår å avsette 70 000 NOK i budsjettet for 2025 som honorar for arbeid utført av styremedlemmer i forbindelse med varmepumpeprosjektet.

Som nevnt i årsrapporten har det blitt lagt ned betydelig arbeid knyttet til varmepumpe prosjektet, noe som skal gagne alle beboere i sameiet økonomisk på sikt.

Arbeidet har blandt annet omfattet:

- Innhenting og grundig vurdering av tilbud fra flere ulike leverandører.
- Flere møterunder og forhandlinger med potensielle leverandører.
- Detaljert gjennomgang av avtaler, vilkår og kontrakter for å sikre sameiets interesser.
- Befaringer for å se på tilsvarende anlegg levert av aktuelle leverandører.
- Innhenting av tilbud på lån til sameiet.

Styrets innstilling
Styret foreslår å avsette 70 000 NOK i budsjettet for 2025 som honorar for arbeid utført av styremedlemmer i forbindelse med varmepumpeprosjektet. Styret ser også på dette som en god instilling for fremtidige styrer og ønsker at beboere som jobber for sameiet ved å sitte i styret skal få betalt i henhold til nedlagt arbeid, spesielt når det har vært en unormal arbeidsmengde.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

6. Tørketrommel

Fremmet av: Merethe Foss

Hei, jeg vet ikke hvordan strømmen til tørketrommelen i vaskekjelleren finansieres? Dekkes det av sameiet? I så fall ønsker jeg at trommelen flyttes fra fellesareal og til de beboerne som eier/bruker denne.

Jeg skjønner at vi må spare på strømmen, så dyr som den er nå. Og jeg har ikke 20 gr i min leilighet om vinteren, så da må det være rimelig å bruke disse pengene til heller å få varme i beboernes leiligheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Fjerning av tørketrommel fra fellesarealet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Lyspærer

Fremmet av: Merethe Foss

Hei, siden vi ikke lenger har vaktmester er det et problem med skifte av lyspærer, bl a i boder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ber om at det kjøpes inn lyspærer og skiftes ut i ødelagte lyspærer i fellesarealene ved bodene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Oppmerking av parkeringsplasser

Fremmet av: Katinka Sparre

Oppmerkingen av parkeringsplassene er så gammel og slitt at det er vanskelig å se om man har parkert riktig.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslår at vi får bestiller nye oppmerkinger av alle parkeringsplasser.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Mikhail Khelik (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mikhail Khelik

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans-Ottar Riiser (7 stemmer)
Kari Anne Vrangesund Øren (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans-Ottar Riiser
Kari Anne Vrangesund Øren

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anniken Ruud (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anniken Ruud

Protokollen er signert digitalt av:
Møteleder: Tinius Ødeby /s/
Protokollvitne 1: Hans-Ottar Riise /s/
Protokollvitne 2: Anniken Ruud /s/

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Lybekkveien 50

Organisasjonsnummer: 987411724
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 17:30, Lybekkvn 33 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mia Gabrielsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av fører av protokoll og protokollvitner

Valg av en til å føre protokoll to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen Mia Gabrielsen. Som protokollvitner ble Haakon Utby og Tinius Ødebye er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

✓ **Vedtatt.**

6. Investering i varmepumpe

Investering i varmepumpe

Styret viser til enstemmig vedtak på ekstraordinært årsmøte 25.09.22 om å investere i et enøktiltak basert på bergvarme. Som kjent gjorde grunnforholdene rundt blokken det umulig å bore brønner for bergvarme, og prosjektet måtte skrinlegges.

Styret presenterer et alternativ med varmepumpe basert på såkalt luft til vann som vi ber årsmøtet vedta.

Sameiet får i dag all oppvarming og varmtvann fra elkjele. Oljekjel og elkjele er ikke lenger hensiktsmessige energikilder: det er forbud mot fyringsolje, og strømmen har blitt svært dyr.

Styret har sett på ulike alternativer til oppvarming og konklusjonen er entydig: en luft/vann varmepumpe er det beste alternativet. Både Lybekkveien 44 og Lybekkveien 46 har benyttet varmepumper i flere år. Lybekkveien 44 har en etasje (fem seksjoner) mer enn Lybekkveien 50, men har langt lavere energikostnader.

Styret har innhentet tilbud. Kontrakt vil signeres dersom årsmøter vedtar forslaget om en luft/vann varmepumpe. Vi vil presentere systemet med utforming og plassering av anlegget nærmere på årsmøtet.

Varmepumpe kan spare mellom 60 og 70 % av hva sameiet må kjøpe av elektrisk kraft. Vi regner mindre enn 10 år før anlegget er nedbetalt, men dette avhenger av strømprisen og lånerenta.

Luft/vann varmepumpe krever store direkte investeringer: ca 2,2 millioner for et nøkkelferdig anlegg. Denne prisen tar ikke forbehold om uforutsette utgifter. Sameiet har fått et tilskudd fra Enova på ca 500.000 kr. Dette kommer først til utbetaling når anlegget er i drift. Det kan dreie seg om ca seks måneder fra signering av avtalen til anlegget er i drift.

Sameiet har allerede en høy gjeldsgrad, og rentene vil holde seg høye. Derfor foreslår styret en tilsvarende finansiering som vedtatt i 2022: en blanding av direkte innbetaling fra seksjonseierne, og økning av felleskostnader grunnet økt felleslån i sameiet.

I vedlagte tabell vises fordelingen av en direkte innbetaling på kr 600.000 kr fordelt etter brøk på samtlige 19 seksjoner. Styret ønsker at denne direkte innbetalingen kan gjøres i to omganger, med første innbetaling i juli.

Styret oppfordrer samtlige seksjonseiere til å stemme for styrets forslag om å si ja til installasjon av luft/vann varmepumpe.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar investering i en luft/vann varmepumpe.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Utsettelsesforslag -saken tas opp igjen på ekstraordinært årsmøte høst 2024.

✓ **Vedtatt. Det ble tatt opp lovens bestemmelser om flertallskrav iht. § 49 med 2/3-flertall eller alminnelig flertall med over halvparten av de avgitte stemmene.**

Transaksjon 09222115557518687639 Signert MG2, TØ, HU

7. Vedtektsendring om antall styre- og varamedlemmer jfr § 8

Vedtektsendringer

Sameiet har gamle vedtekter som ikke er tilpasset dagens krav eller eierseksjonsloven, og bør derfor oppdateres. Dette er et større arbeid som krever innsats fra styret, noe som kan arbeides fram mot årsmøtet i 2025.

Styret ønsker å forandre en ukontroversielt del av vedtektene for å gi sameiet større tyngde og arbeidskapasitet: antall styre- og varamedlemmer.

I dag har sameiet vedtektsfestet at det skal være tre styremedlemmer og en vara. Det står i § 8: *Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem.*

Kun tre medlemmer gjør styrearbeid sårbart og potensielt lite effektivt. Sameiet har ofte flere store saker pågående samtidig, og det er viktig at flere deltar i arbeidet.

Ett ekstra styremedlem og en vara vil kunne sikre kontinuitet ved fraflytting, sykdom eller annet. Det blir flere å fordele arbeidet på, og man slipper at arbeidsmengden legges på noen få. Å få flere medlemmer inn i styret vil også kunne sikre større eierskap til sameiet. Spesielt viktig når det er store beslutninger om økonomi og investeringer.

Styret foreslår ny ordlyd i punkt 8:

Styret skal bestå av formann, inntil tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Minimum formann, to styremedlemmer og en vara.

> **Forslag til vedtak:**
> § 8 får ny ordlyd om antall styre- og varamedlemmer: Styret skal bestå av formann, inntil tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Minimum formann, to styremedlemmer og en vara.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder, styremedlem og to varamedlemmer. Som situasjonen er akkurat nå, ved utløpet av forslagsfristen, mangler det en kandidat til styreverv og en til vara.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tinius Ødeby

Følgende stilte til valg:
Hans Ottar Riise
Tinius Ødeby

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans-Ottar Riiser

Følgende stilte til valg:
Hans-Ottar Riiser

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Isabel Rosenkrantz-Olsen

Følgende stilte til valg:
Isabel Rosenkrantz-Olsen

Transaksjon 09222115557518687639 Signert MG2, TØ, HU

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Lybekkveien 50

Organisasjonsnummer: 987411724
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mars kl. 09:00 til 15. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hans-Ottar Riiser er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Anniken Amos Ruud og Mikhail Khelik er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Ønske om delvis bruksendring av vaskeriet i kjelleren til trimrom

Fremmet av: Amalie Vigdal og Tinius Ødeby, Isabel Rosenkrantz-Olsen og Tim Carey, Anniken Amos Ruud, Kristian Isaac Sandvik og Katinka Sparre, Kari Anne Øren, Thomas Barratt-Due,

Hei
Vi ønsker å sende et forslag om delvis bruksendring og oppgradering av vaskeriet. Dette har vært diskutert med flere her i Lybekkveien 50, og det er av interesse for mange beboere.

Forslaget er at vaskeriet «oppgraderes» og gjøres om til treningsrom, møterom og vaskeri. I det «store» rommet er tanken at man kan ha treningsapparater, speil, sone for egentrening og matter mm. I hjørnet (retning vaskemaskiner) kan det være en hyggelig sone med bord og stoler som kan brukes til blant annet styremøter.

I det «lille» rommet kan det fortsette å være vaskemaskin og tørketrommel, og man kan fjerne den gamle, ødelagte maskinen som står der. Da vil det fremdeles også være plass til flere tørkestativ for de som ønsker å tørke i kjelleren. Beboerne kan også tørke på loftet.

Håpet er at mange i bygget kan få stor glede av et rom som ellers er lite brukt og lite utnyttet. Dessuten vil et treningsrom i kjelleren også kunne være et stort pluss ved salg, og sånn sett også av interesse for de som ikke vil bruke treningsrommet i daglige.

Det er som nevnt et engasjement knyttet til dette rommet og allerede 8-10 beboere som har sagt seg villig til å bidra i forbindelse med dugnadsarbeid og klargjøring av rommet. Det vil derfor ikke bli utgifter knyttet til oppgraderingen av rommet (Maling, vasking, gulvlegging mm). Kostnadene vil kunne være i forbindelse med anskaffelse av apparater, maling, gulv m.m. Mye av dette er noe en kan få tak i brukt og rimelig på Finn/kjøpe brukt.

Vi foreslår at det bør være et regelverk knyttet til bruken av rommet. Aldersgrense 16 år, og minst 13 år i følge med en foresatt. Det skal være låst og ikke kunne brukes som en lekeplass.
Ellers har vi også vært inne på at vaskefirmaet som vasker i bygget også vasker der inne, slik at det er hygienisk. Vi har også tenkt å undersøke inneklima på forhånd før eventuelt igangsettelse.

Vi kjenner til flere borettslag som har treningsrom i kjelleren med stor suksess. Det er dessuten et sosialt samlingspunkt hvor man naturlig kan veksle et par ord med naboen.
Neste spørsmål blir om dette kan godkjennes av styret, resten av blokka og hva man kan ha i eventuelt budsjett. Videre detaljer kan diskuteres ved godkjennelse. Vi håper denne ideen kan luftes og tas opp på neste styremøte. Vi er villig til å organisere dette videre og ta på oss ekstra ansvar for å sette dette i stand.

Med vennlig hilsen Amalie Kongshavn Vigdal og Tinius Ødeby Melding fra: Amalie Vigdal eier
Leilighetsnr. 5002

NB: For de som måtte ønske å se nærmere på lokalet, eller ønsker flere opplysninger, vær vennlig å kontakte forslagsstillerne eller styret direkte.

Styrets innstilling
Forslaget er diskutert i styret som har konkludert med at det er godt forslag. Det er også forelagt sameiets forretningsfører, som viser til at siden det ikke er noe fysisk endring av vegger el lign i rommet, og det fortsatt vil være et rom med vaskemuligheter, går dette under vanlig forvaltning og dermed holder alminnelig flertall. Forslagsstillerne viser til at finansiering og gjennomføring vil skje på dugnad, noe styret i tråd med sameiets økonomiske situasjon ser som positivt. Styret vil derfor anbefale seksjonseierne å si ja til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen sier ja til delvis bruksendring av vaskeriet til trimrom.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

ORDENSREGLER FOR HOLMENBAKKEN BOLIGSAMEIE

Sameieren plikter å følger bestemmelsene i ordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten. Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangler på aktsomhet.

Leilighetens eksteriør

- Inngangsdører skal ha en enhetlig farve.
- Dørmatter må holdes skikkelig i stand.
- Balkongenes tak og vegger må ikke males i en farve som avviker fra blokken for øvrig.
- Til balkonggardiner skal kun benyttes den type som sameiet til enhver tid bestemmer.
- Vinduspartiene skal ha et enhetlig preg og ikke avvike fra den normering som er fastsatt.

Alminnelig ordensregler

1) Barnevogner og sykler skal ikke plasseres innenfor inngangsdørene eller i trappeoppgangene. Slike gjenstander kan plasseres i de felles sportsboder eller i eierenes egne boder. Sykler kan i sommersesongen stå i de utsatte stativer.
   Likeledes må forannevnte gjenstander som er skrotet fjernes fra fellesrommene for ikke å oppta unødig plass.
   Kasser og annet løsøre må ikke plasseres i kjellerganger, fellesrom eller på loft.

2) Dører til loft og kjellerrom skal alltid være låst. Etter besøk i kjeller og loft skal lyset slukkes.
   Etter mørkets frembrudd: Vennligst bistå med å tenne utelyset for hver oppgang.

3) Tepper og klær må ikke bankes eller ristes fra balkonger eller ut fra vinduer. Tøy og klesvask må minst mulig henge til tørk og lufting på balkonger. Eventuelle klessnorer må ikke strekkes mellom balkongenes gardinrekkverk, men i høyde med den faste feltet i hovedrekkverket.
   Det må ikke plasseres gjenstander eller sportsutstyr på balkongene slik at dette virker skjemmende.
   Balkonggardiner og blomsterkasser må til enhver tid holdes i ordentlig stand. Vis hensyn til naboene under vanning og ved beplantning av kassene. Av hygieniske grunner skal ikke fugler mates fra og på balkongene. Dette bl.a. for ikke å tiltrekke duer som kommer i flokkevis.

   På søn- og helligdager må tøy og tepper ikke henge ute.
   Det må ikke plasseres skotøy eller andre gjenstander utenfor entredørene.
   Ved all ferdsel i oppgangen må man søke å unngå utidig støy og smelling med dører.

4) Sameiernes biler parkeres slik at de ved oppstarting avgir minst mulig eksos inn mot luftekanalene i blokkene. I den forbindelse må det minnes om § 16 i Vegtrafikkreglene som forbyr å la motorer gå på tomgang.
   Sameierne må påse at gjestende biler ikke plasseres slik at de generer naboer eller hindrer inn- og utkjøring til gårds- og parkeringsplasser.
   Det er forbudt å sette biler og tilhengere på plenen.

Plenene er bruksplener som barna har tillatelse til å leke på, under forutsetning av at de ikke gjør skade på beplantningen eller plen.
Som ordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av vaskeri og lignende samt ordensplakater, rundskriv og lignende som sameiet har satt opp.

Regler om ro i leiligheten

- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 17.00 og kl. 19.00 og fra kl. 23.00 til kl. 07.00. I dette tidsrom må vaskeriet ikke benyttes.
- Det må ikke drives musikkøvelser mer enn til sammen tre timer daglig uten ved spesielle anledninger, ved hvilke innehavere av tilstøtende leiligheter skal varsles
- Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
- Høytalere må innstilles slik at de ikke generer naboene.
- Arbeide som medfører støy bør ikke foregå på søn- og helligdager.
- Ved støyende oppussingsarbeider skal naboene varsles.

Lufting m.v.

- Rom hvor det er vannledninger og avløpsrør må holdes oppvarmet slik at frysing unngås.
- Nødvendig lufting må skje med forsiktighet når kulden er sterk.
- Loft og kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset.
- Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn eller sterk vind. Den som setter vinduene opp må passe på at de også blir lukket.
- I den kalde årstid skal kjellervinduer, loftsvinduer og takluker være lukket.
- Åpning og lukking av takluker skal besørges av vaktmesteren.
- Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

Uønsket reklame

- Uønsket reklame og lignende fra postkassene fjernes av den enkelte sameier/fremleier.

Søppel

- Husholdningssøppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelkassene. Vennligst benytt de ledige kassene, så vi unngår unødig opphoping av søppelposer.

Dyrehold

- Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Eierne må påse at dyrene er under oppsikt og ikke generer naboer. Ekskrementer må ikke etterlates på plener eller på området for øvrig.

Styret kan når som helst endre og/eller supplere ordensreglene som fremlegges for neste ordinære årsmøte.

Oslo, 12. mars 1992
Styret i Holmenbakken Boligsameie

V E D T E K T E R

Vedtatt 29.mars 2004, sist endret på årsmøte 28.05.2024

1. NAVN OG EIENDOM
   Boligsameiet Lybekkveien 50 består av eiendommen gnr. 27 bnr. 854 i Oslo kommune.

2. BRUKSENHETEN
   Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, med mindre annet følger av eierseksjonsloven. Seksjonseierne har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonen kan bare brukes til boligformål.

3. FELLESAREALER
   Fellesarealer er arealer som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (leiligheter). Den enkelte seksjonseier har rett til å benytte fellesarealene. Fellesarealene kan brukes til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og kan for øvrig brukes på annen måte som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

4. VEDLIKEHOLD
   Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapeter, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, inngangsdør, balkongdør og vinduer. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet t.o.m. sikringene, radiator og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

   Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

   Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten har brannslukningsapparat og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute og inne, så som oppsetting av antenner, parabolantenner, markiser og skilt, samt forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Det samme gjelder endring av belegget på balkonger.

Alt vedlikehold av fellesarealer og -anlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger og andre fellesrom, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

5. HUSORDENSREGLER
Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt.

6. UTGIFTSFORDELING
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som skatter og offentlige avgifter, forsikringer, administrasjonskostnader med mer.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Utgifter til bygningsmessig vedlikehold fordeles etter sameiebrøken, med unntak av følgende utgifter som deles likt:

- Porttelefon
- Oppussing av oppganger
- Hovedutgangsdør
- Utendørs fellesarealer
- Motorvarmere
- Utelys

Fellesutgiftene fordeles etter sameiebrøken unntatt av følgende felleskostnader som fordeles likt:

- Kabel TV
- Forretningsførerhonorar

- Andre adm. kostander
- Styrehonorar
- Revisjon

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes alle seksjonseiere med kjent adresse senest åtte dager før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Møtelederen som har ansvaret for protokollen og bestemmer hva den skal inneholde. Protokollen skal innen to uker etter sameiermøtet underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede.

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Alle vedtak treffes med vanlig flertall av de avgitte stemmer, når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det ordinære sameiermøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) behandle budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge medlemmer til valgkomite som er på valg
8) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
9) behandle forslag fra styret og
10) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i sameiermøtet. Til forvaltningen hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal bestå av formann, inntil tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Minimum formann, to styremedlemmer og en vara.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid i forbindelse med valget, er et styremedlem eller varamedlem valgt for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles. Varamedlemmene har rett til å være til stede i alle styremøtene. De skal derfor har kopi av innkallingen og protokollen fra styremøtene. De har bare møteplikt når styremedlemmer har lovlig forfall. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst to av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmer) er til stede. For gyldig vedtak kreves at minst to styremedlemmer (eventuelt varamedlemmer) stemmer for forslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9. EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig gjelder eierseksjonslovens regler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
RÅDHUSGATEN 19 · ☎ 417240

SP/NU.

KOPI

Oslo, den 10-3-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr. 27, bnr. 854, blokk F, Lybekkvelen 50.

Journalnr.
48/4830.

Arbeidets art
Nybygg.

Anmeldt ferdigmelding
2-2-1960.

Bygningens art
Vaningshus.

Byggherre
A/S Holmenbakken, v/h.r.-advokat G.e Borge, Kristian Augustsgate 13.

Byggmester
Arkitektene Juell & Schoen, Nils Juelsgate 64 B, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Johan Tandberg, Grensen 9, Oslo.

Overnevnte byggearbeid er utført under kommende tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning blir det ikke funnet noe kritisk.

Den tilsynsførende
Stein Fiaeta

Det gjøres merksam på at byggingslovens § 131 pos. 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 kommune
Plan- og bygningsetaten

STANNAH AS
Stålfjæra 26
0975 OSLO

Dato: 08.04.2020

Deres ref.: ELIN SVENDSEN | Vår ref.: 202000492-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LYBEKKVEIEN 50A	Eiendom:	27/854/0/0
Tiltakshaver:	HERMAN LETTING	Adresse:	LYBEKKVEIEN 50 A, 0770 OSLO
Søker:	STANNAH AS	Adresse:	Stålfjæra 26, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Lybekkveien 50 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av trappeheis, mottatt 23.03.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202000492			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	-	-	1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HERMAN LETTING, LYBEKKVEIEN 50 A, 0770 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
LYBEKKVEIEN 50A

Dato: 07.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524567
8919432

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 854

Vi viser til bestilling av 20260107 for LYBEKKVEIEN 50A.

GNR. 27 BNR. 854

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.04.1949.

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

3020 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 for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

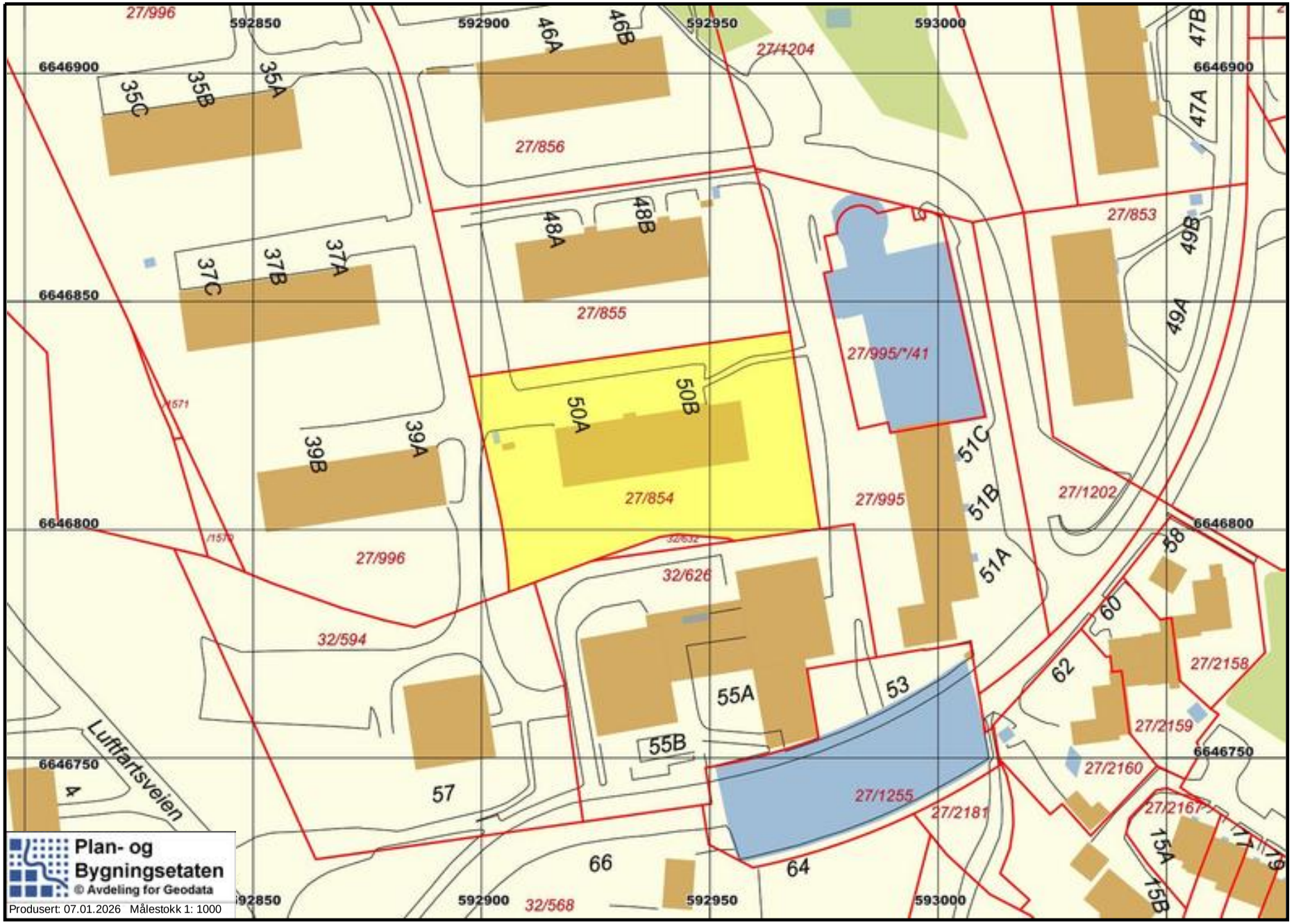
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


27/996
592850
592900
592950
593000
6646900
6646850
6646800
6646750
35C
35B
35A
46A
46B
27/1204
27/856
47B
47A
48A
48B
27/853
49B
49A
37C
37B
37A
27/855
27/995/*/41
50A
50B
39B
39A
27/854
27/995
51C
51B
51A
27/1202
58
60
62
27/2158
27/2159
27/2160
27/2161
32/626
32/594
55A
55B
53
57
4
Luftfartsveien
27/1255
27/2181
66
64
15A
15B
17
19
32/568
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.01.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Håndverksbygg AS
Høyenhallveien 2
0667 OSLO

Dato: 22.06.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201016218-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Lise Budde	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LYBEKKVEIEN 50 A	Eiendom:	27/854/0/15
Tiltakshaver:	Hermann Letting	Adresse:	Lybekkveien 39 B, 0770 OSLO
Søker:	Håndverksbygg AS	Adresse:	Høyenhallveien 2, 0667 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - LYBEKKVEIEN 50 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.02.2011.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.06.2011 av:

Lise Budde - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Hermann Letting, Lybekkveien 39 B, 0770 OSLO, mailjimmiesmith@gmail.com

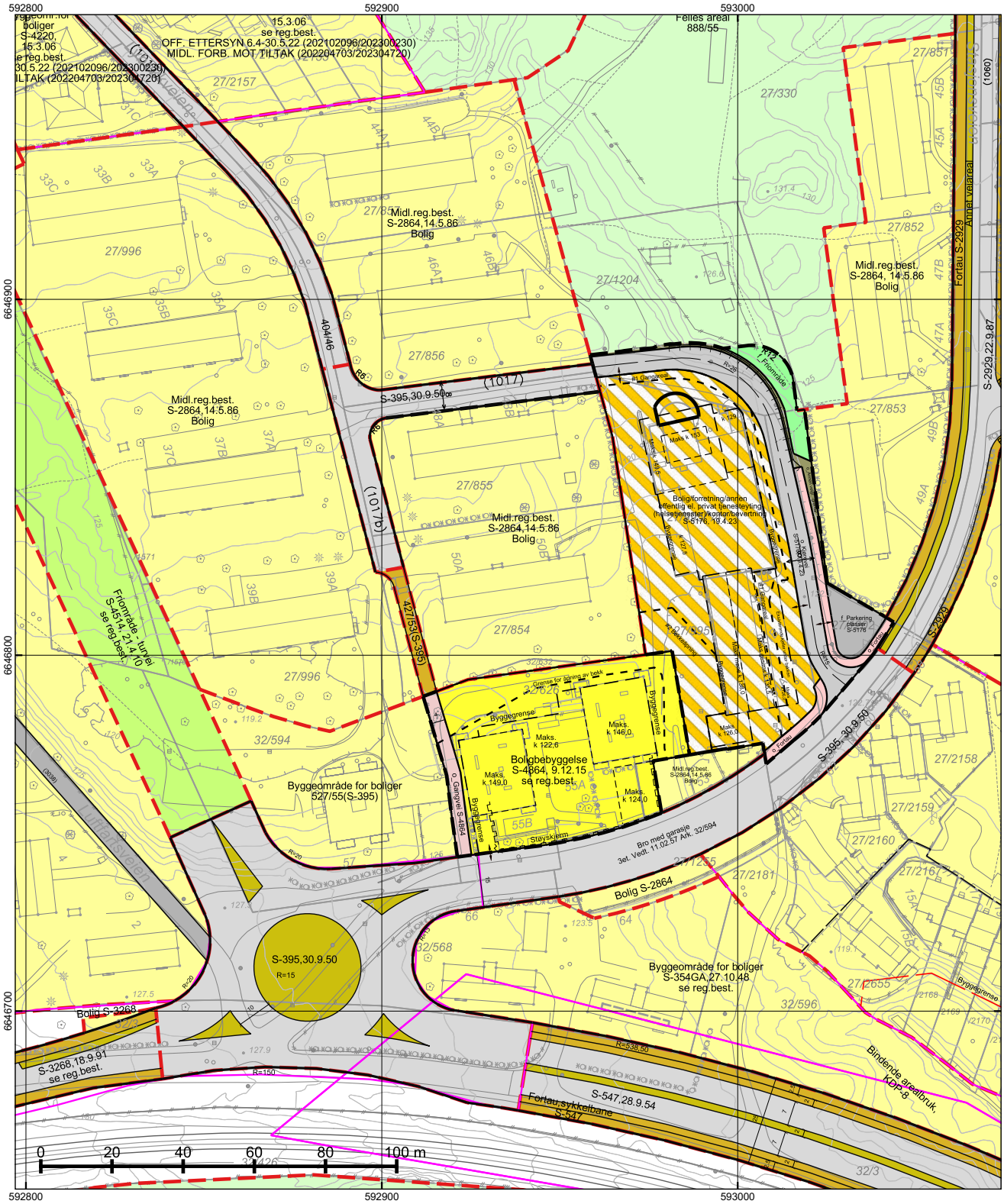
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

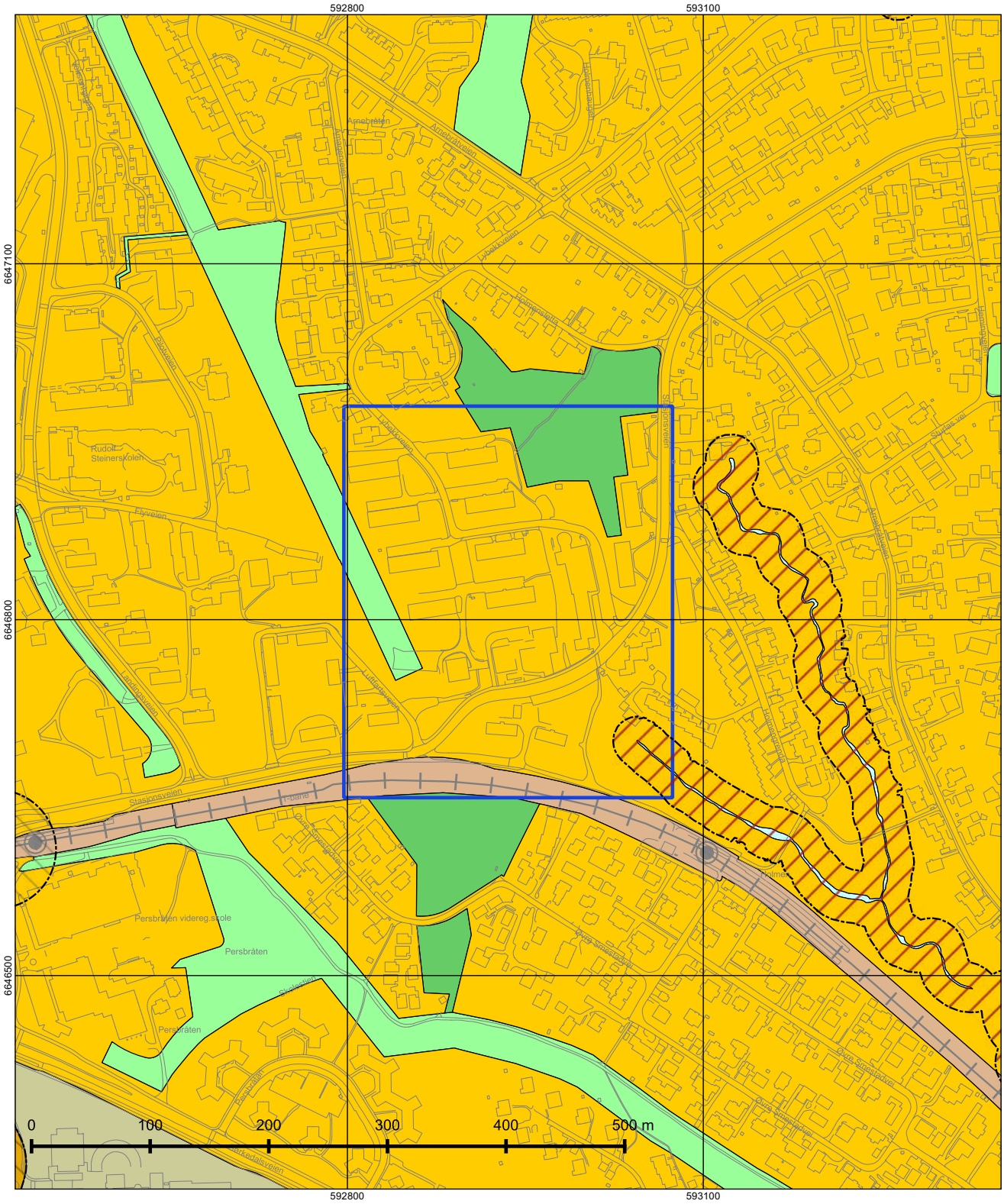
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


592800
592900
593000
6646900
6646800
6646700
15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Felles areal
888/55
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Fortau S-2929
Annet veiareal
S-2929,22.9.87
(1060)
(1017)
(1017a)
S-395,30.9.50∞
404/46
427/53(S-395)
Byggeområde for boliger
527/55(S-395)
Boligbebyggelse
S-4864, 9.12.15
se reg.best.
Maks.
k 122,6
Maks.
k 149,0
Maks.
k 124,0
Maks.
k 146,0
Byggegrense
Bolig/forretning/annen
offentlig el. privat tjenesteyting
(helsetjenester)/kontor/bevertning
S-5176, 19.4.23
Bro med gangsje
3et. Vedt. 11.02.57 Ark. 32/594
Bolig S-2864
Byggeområde for boliger
S-354GA,27.10.48
se reg.best.
S-395,30.9.50
R=15
Bolig S-3268
S-3268,18.9.91
se reg.best.
R=150
R=538,50
S-547,28.9.54
Fortau,sykkelbane
S-547
Bindende arealbruk,
KDP-9
Fritt Område
Fritt Område - tunnel
S-4014,21.4.10
se reg.best.
Støyskjerm
Gangvei S-4864
Gangvei S-4864
Kjørevei S-5176
f. Parkering
plasser
S-5176
Gangvei S-5176
Gangvei S-5176
Gangvei

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151370/86524567
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



Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

14.SEP.84 046154

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Rett kopi bekreftes:
ADVOKATENE BORGE OG BORGE

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	27	854		OSLO

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	~~Sameiet Lybekkveien 50~~ KARE BERNTSEN MED FLERE	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
iflg. brev av 20.7.1983

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1618	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 1618
1	2	3	1	2	3
1	B	63	21		
2	B	53	22		
3	B	84	23		
4	B	92	24		
5	B	131	24		
6	B	54	26		
7	B	75	27		
8	B	77	28		
9	B	97	29		
10	B	133	30		
11	B	55	31		
12	B	76	32		
13	B	78	33		
14	B	98	34		
15	B	137	35		
16	B	57	36		
17	B	78	37		
18	B	80	38		
19	B	100	39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1618	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato: 3/8-84

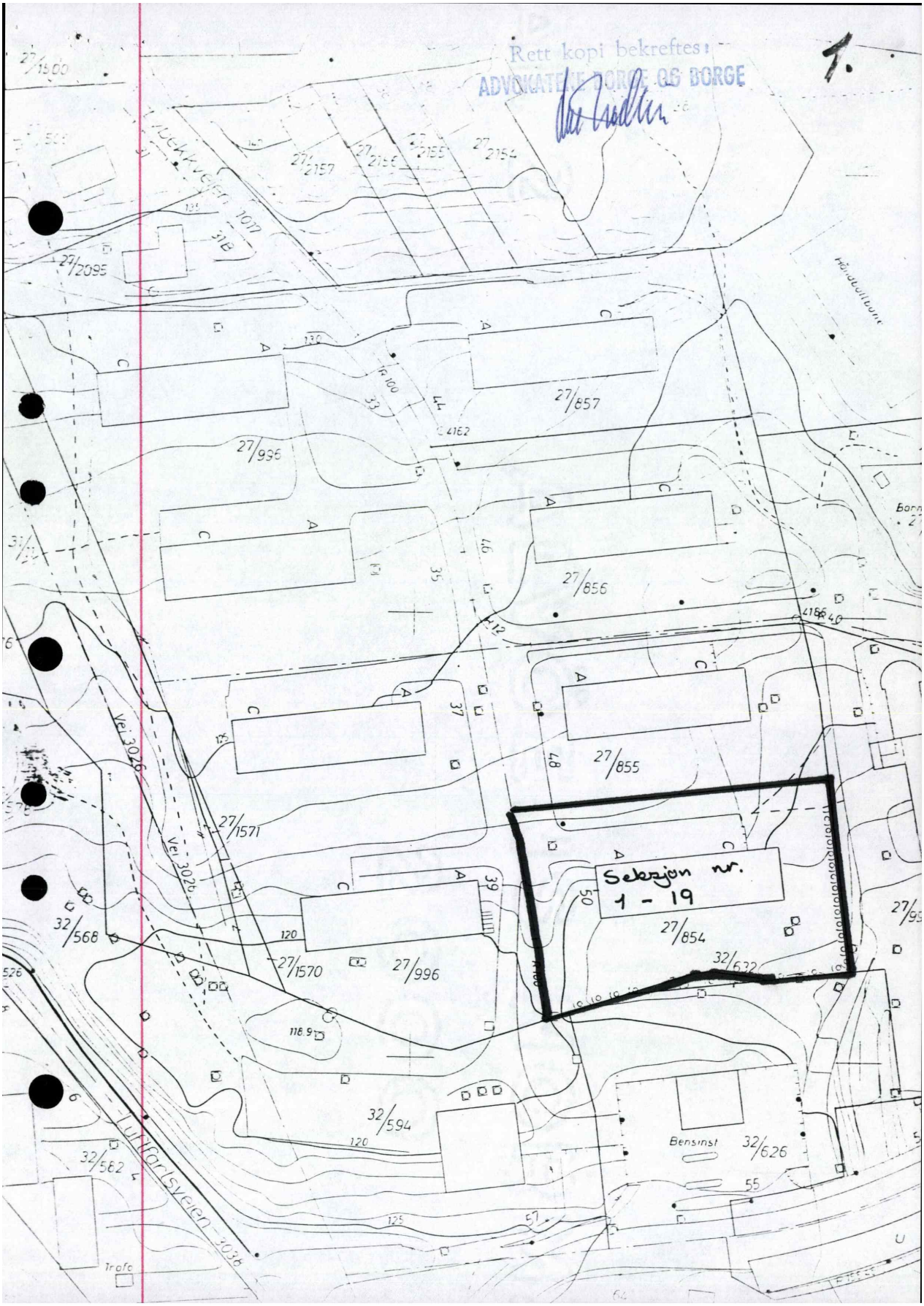
Sted: OSLO

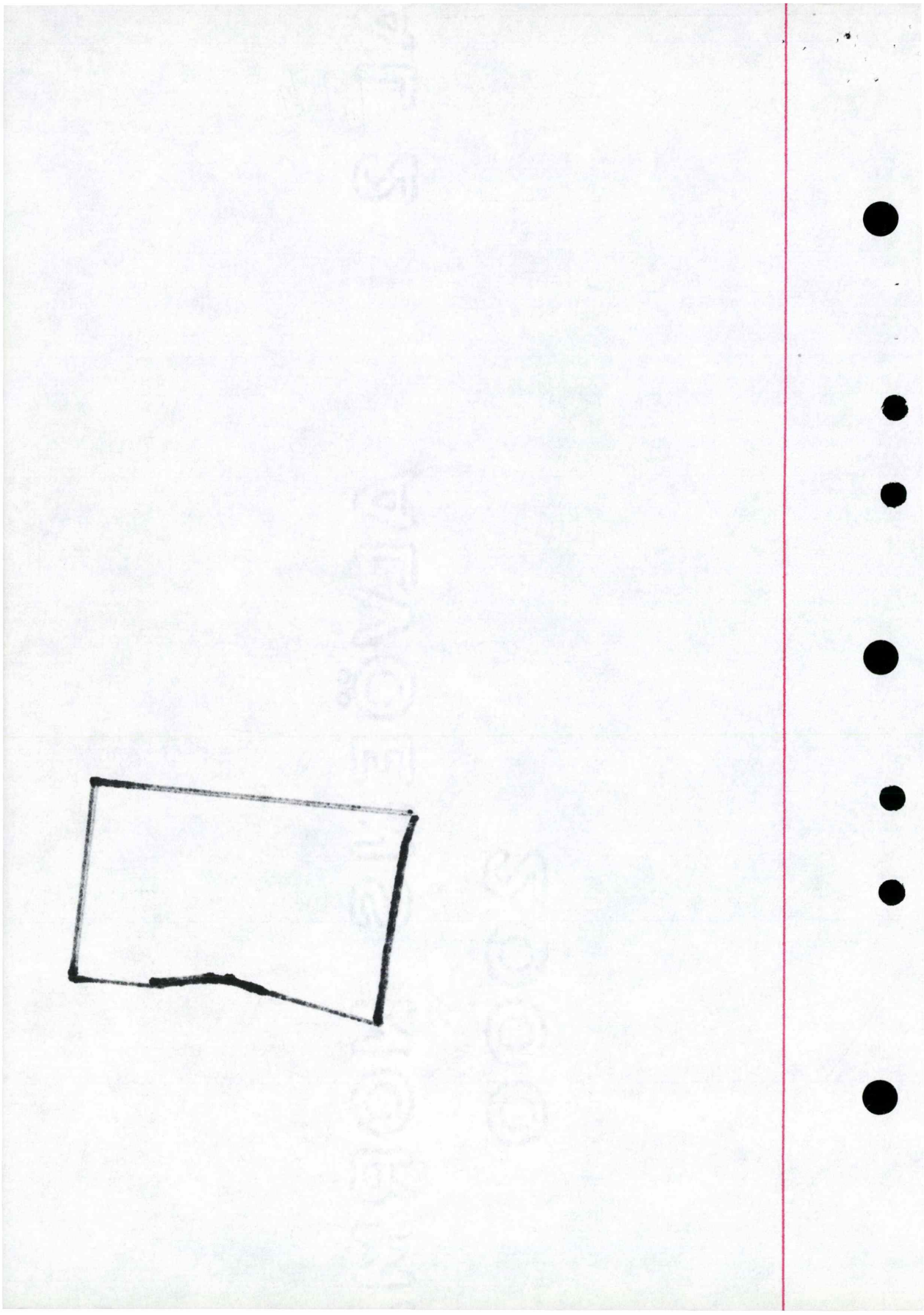
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: iflg. fullmakter

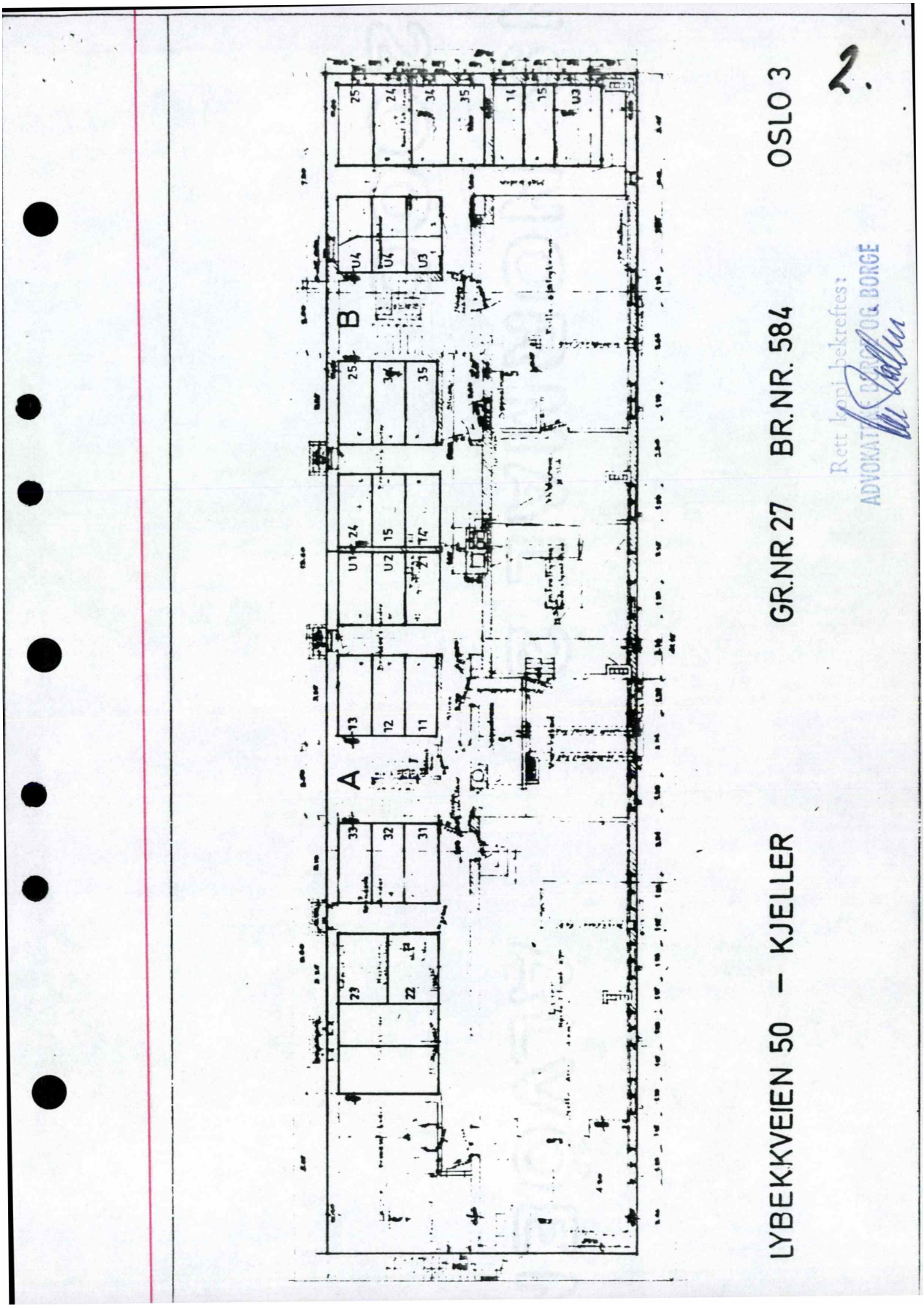
Ole Borge jr.
advokat

Dokumentet returneres til:

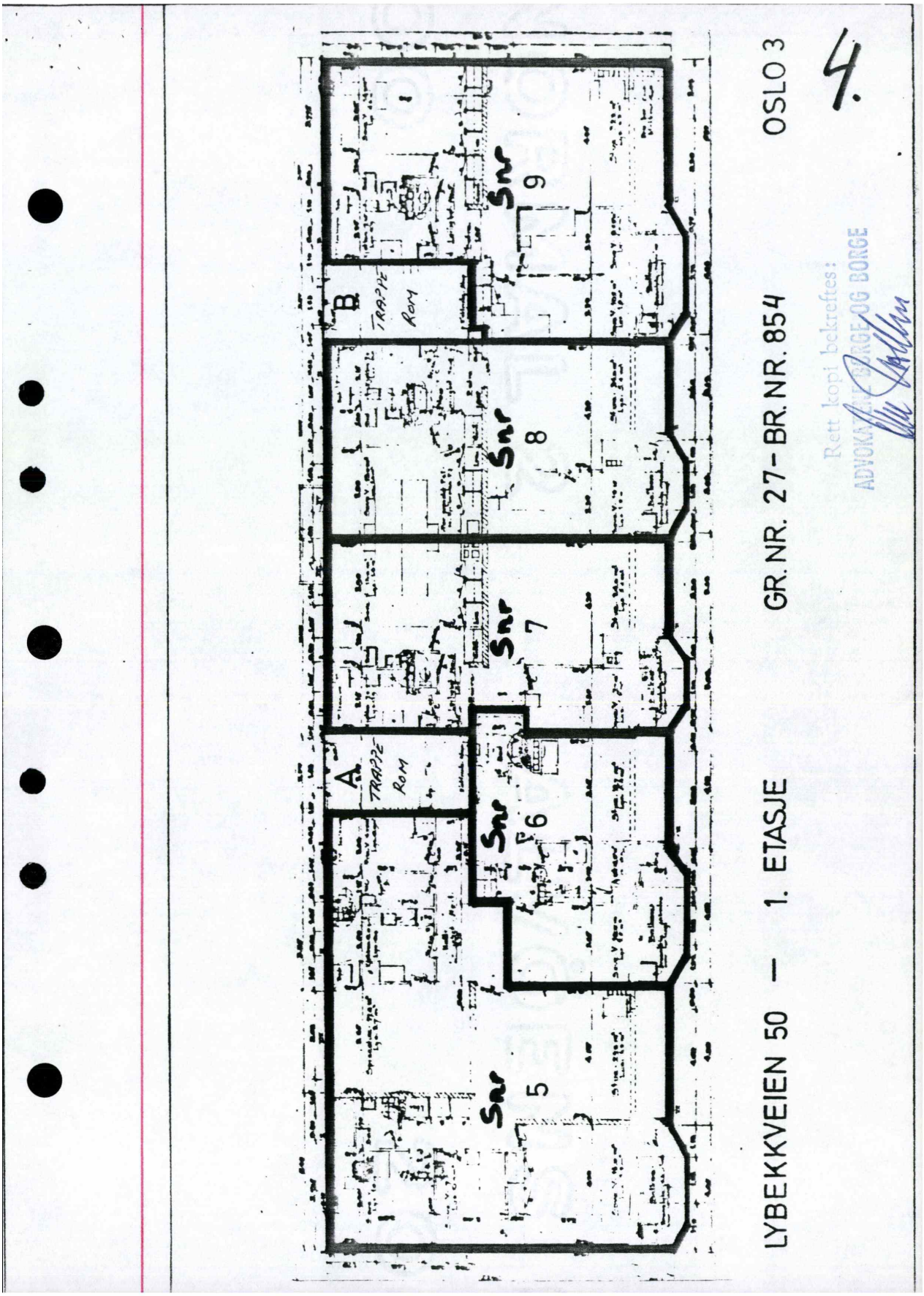
Navn	Adresse	Telefon
Advokat Ole Borge Eiendomsavdeling A/S	Kr. Augustsgate 13 Oslo 1	206400


Rett kopi bekreftes:
ADVOKATENE BORGE OG BORGE
Sekasjon nr.
1 - 19
27/857
27/856
27/855
27/854
27/996
27/1570
27/1571
27/2095
27/2154
27/2155
27/2156
27/2157
27/936
32/568
32/594
32/626
32/632
32/562
Bensinst
Trafo
Luftfartsveien
Vei 3026
Vei 3026

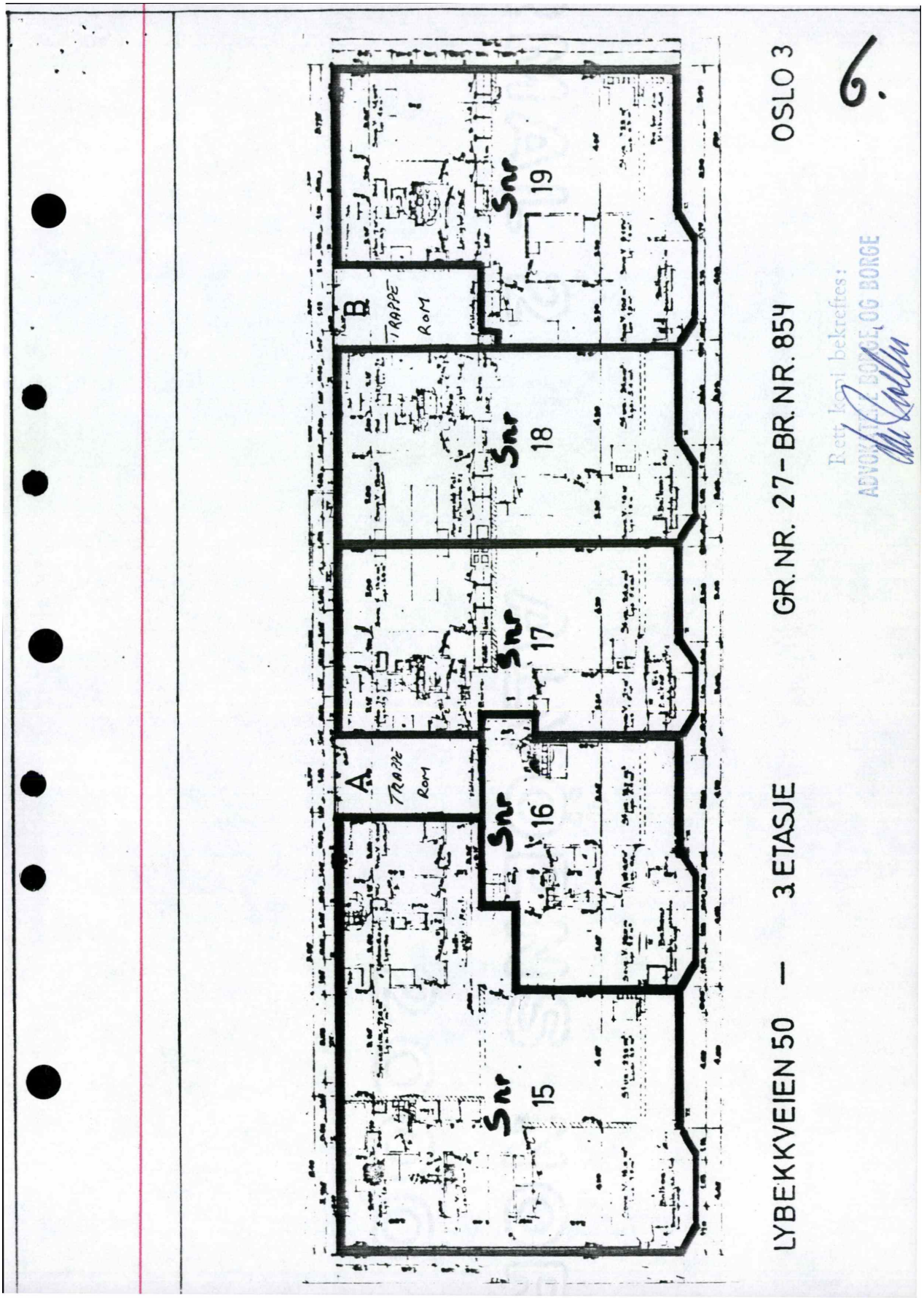



LYBEKKVEIEN 50 – KJELLER
GR.NR. 27
BR.NR. 584
OSLO 3
2.
A
B
U1
U2
U3
U4
Rett kopi bekreftes:
ADVOKAT

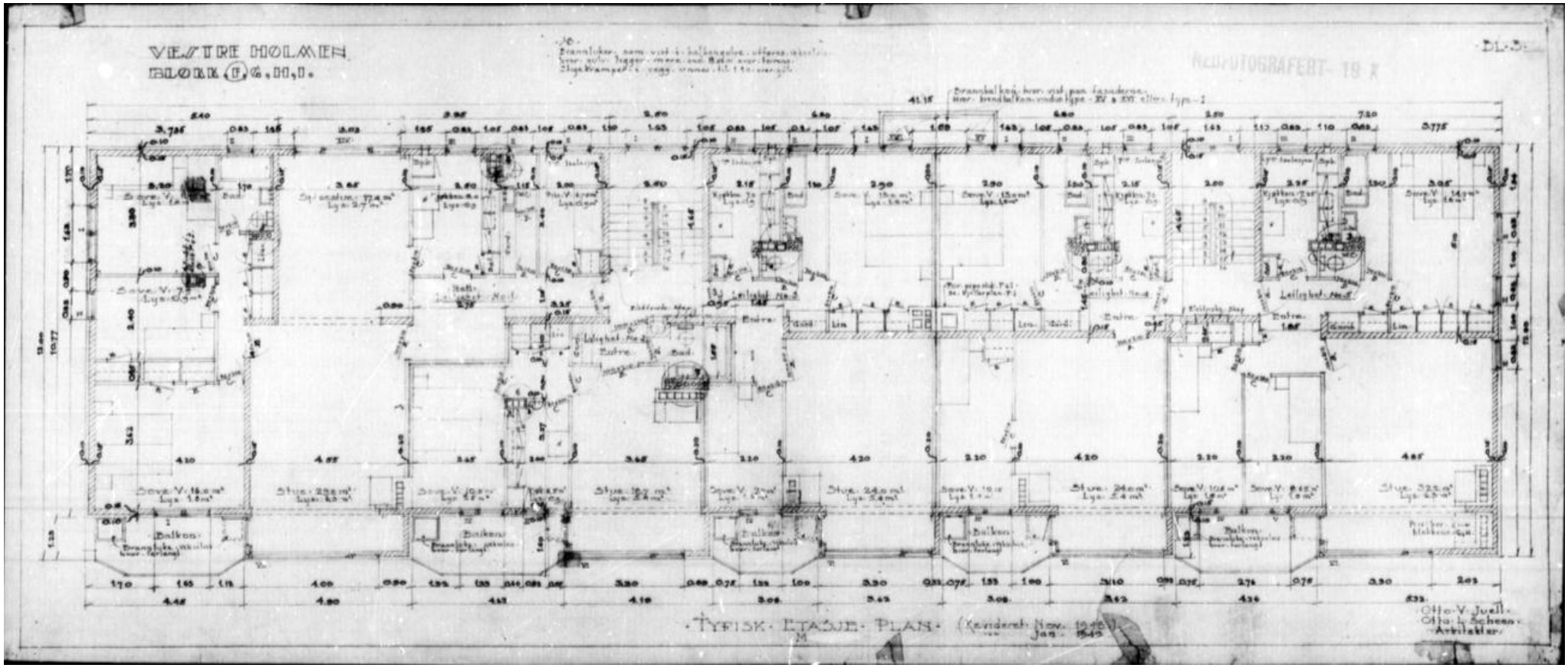
LYBEKKVEIEN 50 — UNDERETASJEN
GR.NR. 27 - BR.NR. 584
OSLO 3
3.
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
A
B
Rett kopi bekreftes:
ADVOKATENE GØGE OG BORGE


LYBEKKVEIEN 50 — 1. ETASJE
GR. NR. 27 – BR. NR. 854
OSLO 3
4.
Rett kopi bekreftes:
ADVOKATFIRMAET BORGE OG BORGE
A
B
TRAPPE
ROM
Snr
5
6
7
8
9

LYBEKKVEIEN 50 — 2. ETASJE
GR. NR. 27 - BR. NR. 854
OSLO 3
5.
A
B
TRAPPE
ROM
SOV
10
11
12
13
14


LYBEKKVEIEN 50 — 3 ETASJE
GR. NR. 27 – BR. NR. 854
OSLO 3
6.
A
B
TRAPPE
ROM
SNR
15
16
17
18
19
Rett kopi bekreftes:
ADVOKATENE BORGE OG BORGE

LYBEKKVEIEN 50 — LOFTSPLAN
GR.NR. 27 - BR.NR. 584
OSLO 3
7.
Rett kopi bekreftes:
A
B
11
21
22
23
32
12
13
33
31
14
U2
U3
U4
15
25
34
35
24


VESTRE HOLMEN
BLOKK
TYPISK ETASJE PLAN
Otto V. Juell
Otto L. Scheen
Arkitekter

Oslo

42753

Gnr.32 bnr.594, Bebyggelsesplan. A/S Luftforsvarets Byggelag, Vestre Holmen.

42753 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195303351

Vedtaksdato: 11.08.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-395

Dokumentet består av 1 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

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

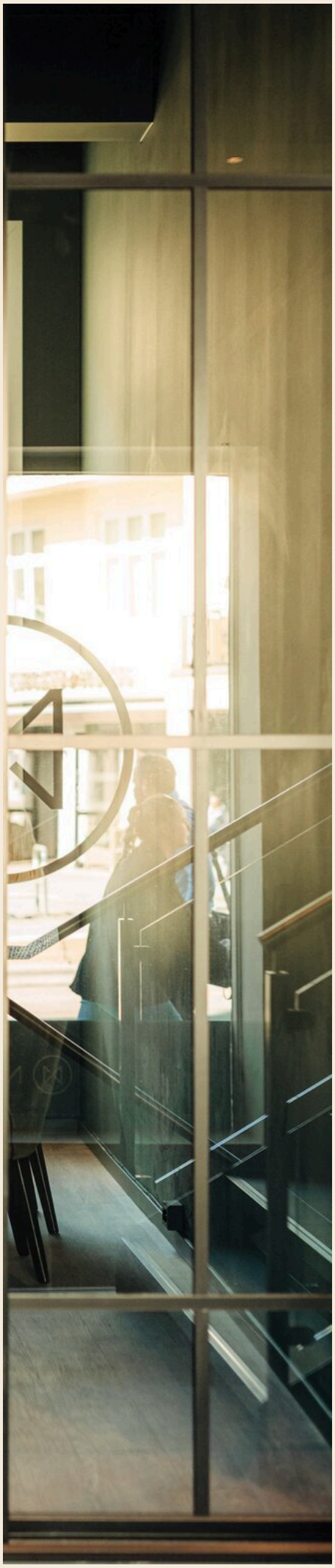
§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

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.

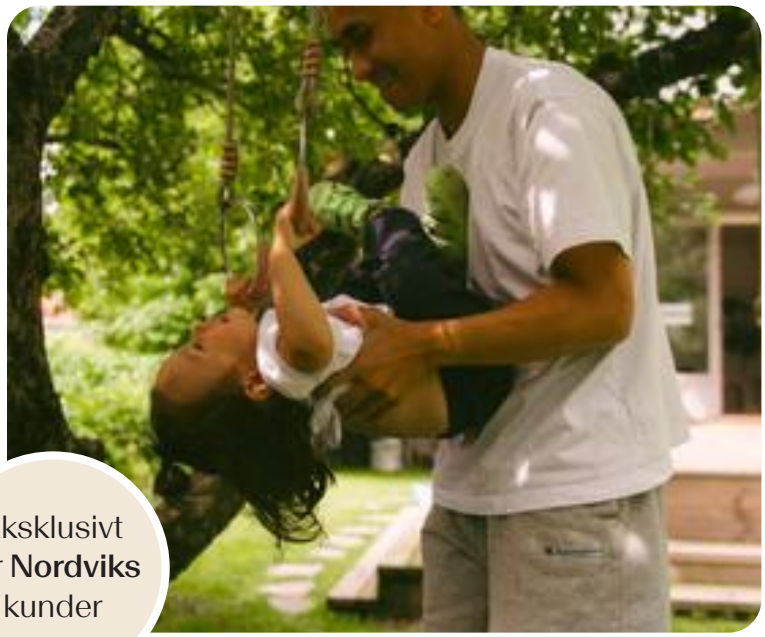


Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 22-0002/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lybekkveien 50A 0770 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 854, snr 6 (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)

Denne boligen er presentert av:





Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229

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