

Lybekkveien 50B



Velkommen til

Lybekkveien 50B



Salgsoppgaven produsert 9. oktober 2025

Holmen

Gjennomgående 3-roms med sydvendt balkong med parkeringsplass | V.v og fyring inkl. | Bad 2018 | Grønt og frodig utsyn

Prisantydning	5 490 000,-
Fellesgjeld	196 351,-
Omkostninger	143 500,-
Totalpris	5 829 851,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 859,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1950

Ansvarlig megler	Ole-Jørgen Jensen
Telefon	472 69 229
E-post	oj.jensen@nordvikbolig.no

Megler	Marcus Nielsen Rommen
Telefon	904 72 375
E-post	m.rommen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Lybekkveien 50B - En flott 3-roms med sydvendt balkong på 4,8 kvm. Boligen har en god planløsning og en god standard. Her bor du 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.

- Leiligheten disponerer egen parkeringsplass
- Sydvendt balkong på 4,8 kvm
- Bad fra 2018
- Kjøkken fra 2018
- Peis
- God takhøyde
- Rikelig med lysinnslipp
- Tre boder på til sammen 13 kvm
- Grønne og flotte fellesområder
- Sentral beliggenhet
- Nær buss og T-bane

Arealer og innhold

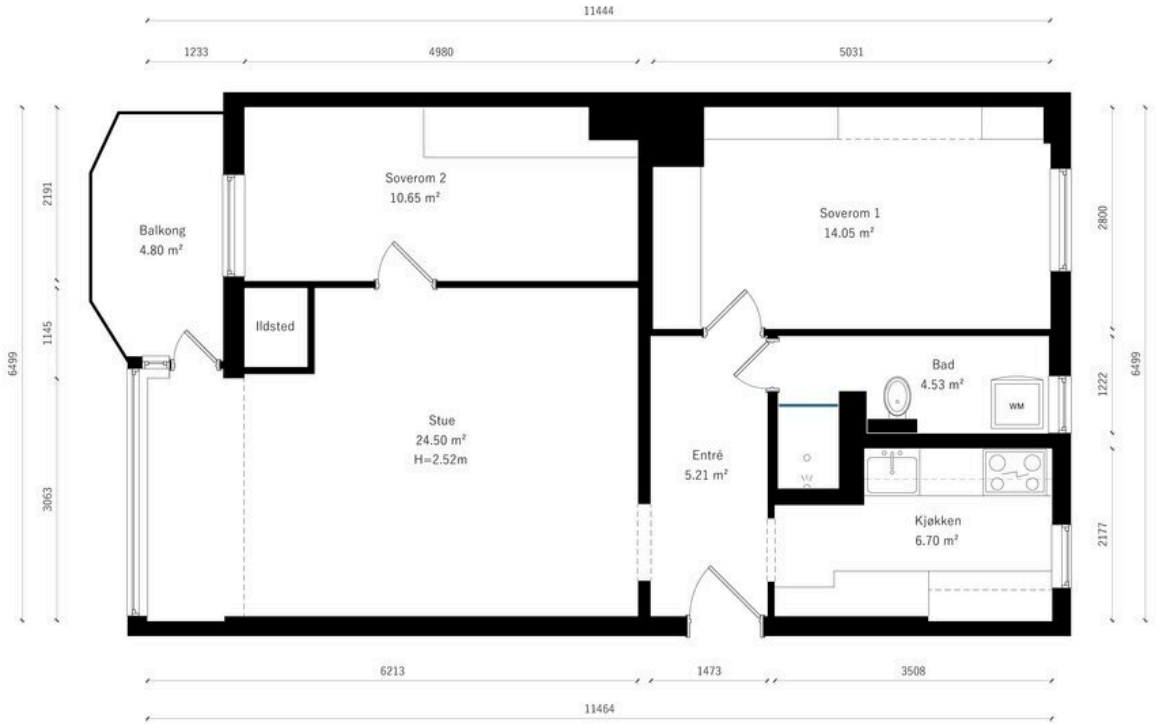
BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	82 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. 2 x bod i kjeller på 3.65 og 2.85 kvm
Total BRA: 7 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod på 6 kvm
Total BRA: 6 kvm.



Lybekkveien 50B

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D




























POLO

Informasjon

Lybekkveien 50B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0184/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lybekkveien 50B, 0770 OSLO
Gnr 27, bnr 854, snr 18 i Oslo kommune

Selgere
Haakon Utby
Anniken Amos Ruud

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)
196 351,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 686 351,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
142 150,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
156 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 829 851,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 842 551,- (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
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. 2 x bod i kjeller på 3.65 og 2.85 kvm
Total BRA: 7 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod på 6 kvm
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Solforhold

Selger opplyser om at solen kommer rundt 11 og det er sol frem til 16.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.
Leiligheten disponerer tre boder: Bod på loft med måleverdig areal på 6 kvm. To boder i kjeller på 3,65 kvm og 2,85 kvm

Standard

Entré:
Adkomst fra felles trappegang. Boligen gir umiddelbart et godt førsteinntrykk. Entréen er romslig og kan innredes med kommode eller skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen har man adkomst til boligens kjøkken, soverom, bad og stue.

Stue:
Stuen er romslig og byr på gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe, spisebord og oppbevaringsmøbler. Peisen skaper en lun og behagelig atmosfære, og fra stuen er det utgang til en trivelig balkong med utsikt mot grønne omgivelser. Balkongen ligger usjenert til og har en størrelse på 4,8 kvm.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2018. Glatte fronter og laminat benkeplate. Boligen har et kjøkken som er adskilt i egen sone. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har hvite glatte fronter. Det er gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Det er integrerte hvitevarer som b.la induksjons-platetopp, ovn, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap. Man har god benkeplass til matlaging og de store vinduesflatene gir gode lysforhold i rommet.

Soverom:
Hovedsoverommet har gode oppbevaringsmuligheter med både skap og skyvedørsgarderobe. Det er plass til dobbeltseng, og de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys som gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Boligens ekstra soverom har skyvedørsgarderobe, og kan innredes med seng og tilhørende nattbord.

Bad:
Lekkert flislagt baderom fra 2018. Det er elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, speilskap med belysning, vegghengt skap, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Leiligheten disponerer egen parkeringsplass, den nærmest inngangsdøren. 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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerhuset AS, totalrenovasjon i 2018, arbeidet ble iverksatt av tidligrere eier.
Boligrørleggeren, bytte av flotørventil og utløpsventil på toalett mai 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerhuset AS, totalrenovasjon i 2018 inkl membran, komplett rør-i-rør system
for kjøkken og bad, omlegging av alle avløp på bad, sluk og ny plassering av WC

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: Pusset opp fasade utvendig og maling (trolig 2016, kilde; tidligere salgsoppgave)

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: Elektrikergruppen AS, elektrisk anlegg oppgradert i 2018 i forbindelse med
oppussing bad/kjøkken. Dette ble gjort av tidligere eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb Rørfornying AS, bytte av bunnledninger og avløpsrør i regi av sameiet i 2022

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

Beskriv: Regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold av sentralfyr (elkjele) i regi

av sameie

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enøk Total, bytte av varmtvannstank og stoppekran på varmtvannsrør i regi av
sameiet i 2025 Sofienberg Rør AS, bytte av radiatortermostat på stue, kontor og soverom, 2024

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

Beskriv: Begrenset lekasje ved vinduer på loft, men plan om utbedring i regi av sameiet

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport bestilt av forrige eier ifbm. salg av bolig, 5/11/2019

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?
Ja

Beskriv: I Stasjonsveien 51 er det over nåværende Rema 1000 til behandling i Oslo kommune en søknad om oppføring av
boligblokk. Et evt. ferdig oppført prosjekt vurderes til å ikke være av sjenase for boligen.

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

Beskriv: Grunnet finansiering av energibesparende tiltak (luft-til-vann varmepumpe for sentralfyr) ventes økining i fellesutgifter
på ca 1 000 NOK/mnd fra 1/1/2026

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

Beskriv: Oljetank er planlagt fjernet ifbm. installasjon av luft-til-vann varmepumpe for sentralfyr

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

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:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur/betong med pusset og malt fasade.
- Yttertak med takstein.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig - Vinduer:
Vurdering av avvik: Utvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.
Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak:
Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket. Det er usikkerhet knyttet til tilstanden. Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne, luft-/vannlekkasjer og råte-/fuktskader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper må påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning av vinduer på sikt grunnet alder.

Utvendig - Balkong:
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.

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.

Innvendig - Overflater:
Vurdering av avvik: Det er stedvise sprekker og knirk i heltregulv. Det er registert bomlyd i fliser rundt peis.

Konsekvens/Tiltak: Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å bytte gulv som et tiltak mot knirk. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig - Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Innvendig - Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Funksjon og tilstand på ildsted og tilhørende pipe er ukjent

Konsenkvens/Tiltak:
Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Ildsted og skorstein bør kontrolleres og eventuelt vedlikeholdes dersom nødvendig. Kontrakt styret for informasjon om vedlikehold, da pipeløpet vanligvis er sameiets/borettslagets ansvar.

Innvendig - Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv) løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/Tiltak: Døren bør beskyttes mot fukt, for eksempel ved å benytte vannavvisende behandling, for å redusere risikoen for fuktskader og forkortet levetid på materialet. Manglende tiltak kan føre til oppsvelling, eller råte i døren over tid. Det er derimot vanskelig å flytte dør grunnet rommets utforming.

Innvendig - Bad - Overflater gulv:
Vurdering av avvik: Det er under 1:100 fall utenfor dusjsonen, kravet til 15 oppkant av tettesjikt kan ikke bekreftes. Det er stedvis bomlyd i fliser utenfor dusjsonen.

Konsekvens/Tiltak:
Til tross for avviket i fall utenfor dusjsonen, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.
Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader. Årsak til bomlyd kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning.

Innvendig - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik: Membran/tettesjikt på vegger kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger ikke dokumentasjon). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift.

Konsekvens/Tiltak:
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Innvendig - Bad - Ventilasjon:
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konklusjon/Tiltak:
Sameier tilater normalt ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Innvendig - Kjøkken - Avtrekk:
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:
Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Sameier har normalt egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.
I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter. Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Vurdering av avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-til-rør system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte rørleggerarbeider.

Konklusjon/Tiltak:
Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å sikre forskriftsmessig tetting og redusere risiko for fuktskader ved en lekkasje i vannrør. Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som forsyner de ulike tappestedene. Rørkursene bør merkes tydelig i fordelerskapet, slik at alle kurser lett kan identifiseres. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte rørleggerarbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet.

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

Konsekvens/tiltak:
Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og høyere usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er ikke behov for utbedring av kobberrør da anlegget fungerer i dag, tiltak på sikt kan ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte rørleggerarbeider

Konsekvens/Tiltak:
Der bør fremskaffes dokumentasjon på utførte rørleggerarbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet.

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Innbo og løsøre

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

Vegghengt sjenk i stue følger ikke med.

Vaskemaskin medfølger ikke automatisk.
1stk klesskap i loftbod følger med.
1stk hylle i kjellerbod medfølger.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
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. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming
Sentralfyring

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 859,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, vaktmestertjenester, revisjon, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, samt drift og vedlikehold m.m.

Når det gjelder planlagte utgifter til vedlikehold, er bygningen gammel og trenger oppgraderinger og modernisering. Vanligvis dekkes mindre oppgraderingsprosjekter gjennom direkte innbetalinger, og det innkalles normalt kapital tilsvarende 1–2 månedlige felleskostnader per år. Av større prosjekter vurderer styret en utvidelse av parkeringsplassen og installasjon av ladestasjoner for biler.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det er vedtatt et vedlikeholdsprosjekt som innebærer at felleskostnadene vil øke, les mer under punktet "Sameiet" i salgsoppgaven.

Grunnet finansiering av energibesparende tiltak (luft-til-vann varmepumpe for sentralfyr) ventes økining i fellesutgifter på ca 1 000 NOK/mnd fra 1/1/2026

Iht. samtale med styret 31.07.2024 er det pt. ikke vedtatt økninger i felleskostnadene, foruten det som følger av låneopptaket, men det vil bli aktuelt å indeksregulere ila. året grunnet prisveksten. Det er ikke bestemt enda hvor mye eller når det skal gjelde fra.

I 2023 måtte styret å innkalle to måneders ekstra felleskostnader grunnet økte kostnader i alle ledd for sameiet. Dette kan også bli aktuelt i fremtiden dersom det skulle vise seg nødvendig.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra 220 - pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 500 220,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 000 881,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Homenet

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:
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 fyringssesong. 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.

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 196 351,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208026127
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 1 788 653,00,-
Innfrielsesdato: 30.09.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 88 439,58,-
Kapitalkostnader: 895,00,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208036645
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 886 309,00,-
Innfrielsesdato: 30.12.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 43 825,61,-
Kapitalkostnader: 438,84,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208568248
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 1 296 043,00
Innfrielsesdato: 30.08.2040,-
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 64 085,86,-
Kapitalkostnader: 568,00,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Lybekkveien 50B 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
Gaustadalléen

Skoler og barnehager

Snippen FUS Barnehage
Frantsebråten Barngehage
Arnebråtveien Barnehage
Huseby barneskole
Hovseter ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for vaaningshus, datert: 1963
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom, datert: 2011
Det foreligger ferdigattest for trappeheis, datert: 2020

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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 bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
"Ny Sørkedalsvei" delplan 5 fortsettelse av sak 200411517
Saknsnummer: 201802346
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201802346

Gamle Hovsetervei 3
Saksnr: 202016695
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016695

Pågående byggesaker i området:
Lybekkveien 50 A - Boring av fem energibrønner
Saknummer: 202217954
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202217954

Lybekkveien 46A - Utskiftning av slu

Saksnummer: 202002878
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202002878

Stasjonsveien 51 - oppføring av boligblokk
Saksnummer: 202507381
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507381

Lybekkveien 44 A-B - rehabilitering av fasade og balkonger
Saksnummer: 202511050
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511050

Ved Makrellbekken - oppføring av bygg, t-banestasjon - Foreløpig sak
Saksnummer: 2025043
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=20250433737

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

1979/31113-1/105 11.12.1979 SAMEIEAVTALE

1989/64320-1/105 22.09.1989 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver Oslo Kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 854

1984/46154-14/105 14.09.1984 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/1618
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 170,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 268,- 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 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

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).

Vedlegg

Lybekkveien 50B

Lybekkveien 50B

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

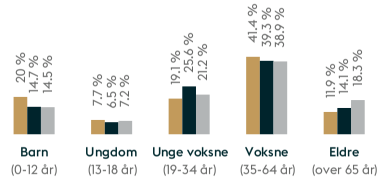
Offentlig transport

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

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

Deres ref.: 22-0184/25 . Vår ref.: 1158-1-5018 Dato: 01.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lybekkveien 50
Organisasjonsnr:	987411724
Seksjonseier:	Utby, Haakon
Medeier:	Ruud, Anniken Amos
Leilighetsnummer:	5018
Adresse:	Lybekkveien 50 B, 0770 OSLO
Seksjonsnummer:	18
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.:	98208026127
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	1 788 653,00
Innfrielsesdato:	30.09.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208036645
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	886 309,00
Innfrielsesdato:	30.12.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208568248
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	1 296 043,00
Innfrielsesdato:	30.08.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 859,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kapitalkostnader	801,90	
Felleskostnader	617,00	
Bredbånd	220,00	
Felleskostnader	4 220,70	

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:	36,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 573,-
Annen formue:	5 905,-
Gjeld:	137 196,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208026127
Restsaldo:	88 439,58
Kapitalkostnader:	895,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208036645
Restsaldo:	43 825,61
Kapitalkostnader:	438,84

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208568248
Restsaldo:	64 085,86
Kapitalkostnader:	568,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 196 351,05,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/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 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

Tilstandsrapport

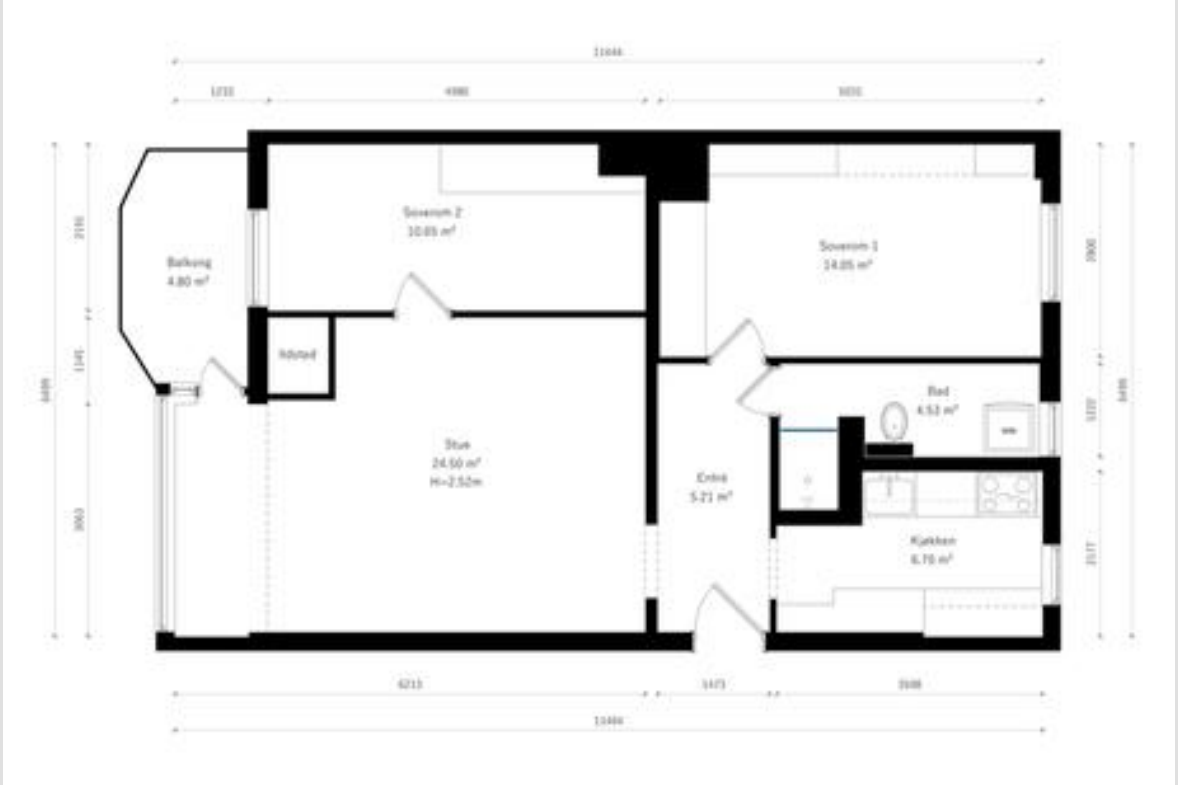
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Lybekkveien 50 B, 0770 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 854, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 03.10.2025 **Rapportdato:** 09.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20463-2286 **Referansenummer:** GR1158

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Bygning beliggende i Lybekkveien 50 B. Beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Byggeår: 1963

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur/betong med pusset og malt fasade.
- Yttertak med takstein.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier til innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

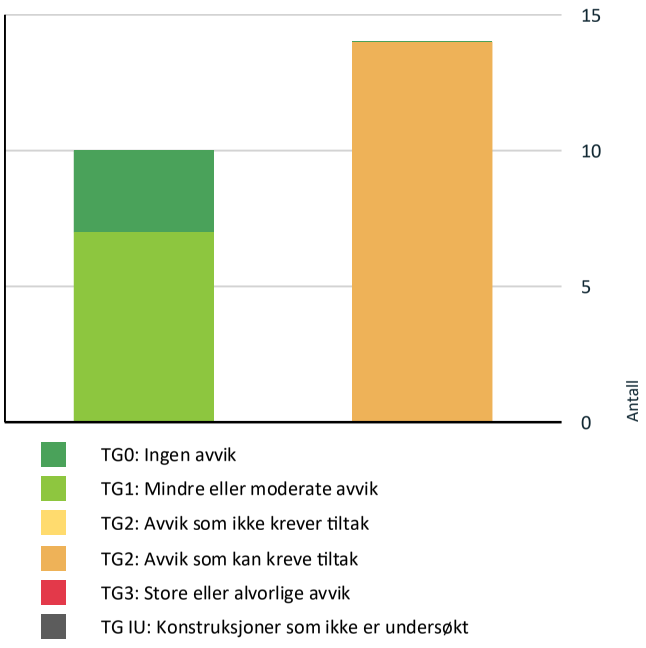
Lovlighet Gå til side

Leilighet H0302

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0302

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkong	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0302



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2016.



Produksjonsår

TG 2 Vinduer

Eldre vindu på soverom med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass.
Eldre vindu på bad med karm og rammer i treverk utstyrt med 2 stk 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.

Det er usikkerhet knyttet til tilstanden. Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne, luft-/vannlekkasjer og råte-/fuktskader som ikke er synlige uten inngrep.

Kjøper må påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning av vinduer på sikt grunnet alder.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2016.

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering (EI30/35DB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.



Produksjonsår

TG 2 Balkong

Omtrent sørvendt balkong på 4,8 kvm med utgang fra stue. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med plastheller.

Rekkverkshøyde: 93 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Årstall: 1963

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.

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.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde



Åpninger

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat og heltregulv.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvise sprekker og knirk i heltregulv.
Det er registert bomlyd i fliser rundt peis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å bytte gulv som et tiltak mot knirk. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Gulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue:
Lokalt avvik er målt til ca: 5 mm
Totalt avvik er målt til ca: 12 mm

Målinger er utført i entré:
Lokalt avvik er målt til ca: 12 mm
Totalt avvik er målt til ca: 13 mm

Tilstandsrapport

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1963

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.



Høydeforskjell (entré)



Høydeforskjell (entré)

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Åpent ildsted i stue. (Eier har ikke brukt ildsted i botiden)

Pipeløp av teglstein fra byggeår.

Årstall: 1963

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

Funksjon og tilstand på ildsted og tilhørende pipe er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Ildsted og skorstein bør kontrolleres og eventuelt vedlikeholdes dersom nødvendig.

Kontakt styret for informasjon om vedlikehold, da pipeløpet vanligvis er sameiets/borettslagets ansvar.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører i forhold til alder og bruk.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad fra: 2018, i følge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Rørleggerhuset AS

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren bør beskyttes mot fukt, for eksempel ved å benytte vannavvisende behandling, for å redusere risikoen for fuktskader og forkortet levetid på materialet. Manglende tiltak kan føre til oppsvelling, misfarging eller råte i døren over tid. Det er derimot vanskelig å flytte dør grunnet rommets utforming.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 42 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er under 1:100 fall utenfor dusjsonen, kravet til 15 oppkant av tettesjikt kan ikke bekreftes.

Det er stedvis bomlyd i fliser utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall utenfor dusjsonen, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader. Årsak til bomlyd kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Synlig banemembran klemt under klemring i sluk.
Vegger: Ukjent

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettsjikt på vegger kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger ikke dokumentasjon)

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.



Sluk

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, speilskap med belysning, vegghengt skap, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sameier tillater normalt ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon.

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kjøkken og entrè.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke tilgjengelig fra borehullet, fuktmåling utført i stender og RF måling.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom mot dusjsone: Entré.

Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen og vektprosent i stender.

Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt.

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling eller visuell besiktigelse.

VÆR KLAR OVER:

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Hulltaking



Vektprosent i stender



RF måling

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det er montert vannvakt og komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom veggventil og spalteventil på vindu.
Oppdriftsventil i rommet.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport

Sameier har normalt egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system fra baderomsrenovering i 2018.
Skjulte vannledninger bestående av eldre kobberør før tilkobling av rør i rør system.

Interne stoppeventiler plassert fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vær klar over at skjulte rør er vurdert ut i fra oppgitt alder, det kan være feil utførelse, eldre rør, skader etc.. som ikke er synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte rørleggerarbeider.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å sikre forskriftsmessig tetting og redusere risiko for fuktskader ved en lekkasje i vannrør.

Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som forsyner de ulike tappestedene. Rørkursene bør merkes tydelig i fordelerskapet, slik at alle kurser lett kan identifiseres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte rørleggerarbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet.

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og høyere usikkerhet knyttet til anleggets tilstand.
Det er ikke behov for utbedring av kobberrør da anlegget fungerer i dag, tiltak på sikt kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Mangler tettemuffe



Fordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderomsrenovering og kjøkkeoppgradering i 2018.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Opplysninger fra eier: Olimb Rørfornying AS, bytte av bunnledninger og avløpsrør i regi av sameiet i 2022.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte interne rørleggerarbeider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte rørleggerarbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet.

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventil.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Varmtvann gjennom felles anlegg. Det er varmtvann i kraner ved befaring.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiator plassert i stue, kjøkken og begge soverom.

Radiator på kjøkken fremstår skiftet i senere tid, ukjent når.

Justeringsventiler fungerte fint ved befaring.

Felles anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter:

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Bad, fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Vurdering av el-anlegg er kun gjort ut i fra fremlagt dokumentasjon og visuell besiktigelse. Takstingeniøren har ikke spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg.

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.
   Elektrisk anlegg oppgradert i 2018, usikker på om dette innbar total rehabilitering

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

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

   Ja, samsvarserklæring foreligger. (ikke fremlagt for takstingeniøren)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad 2:

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Kursoversikt

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.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

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

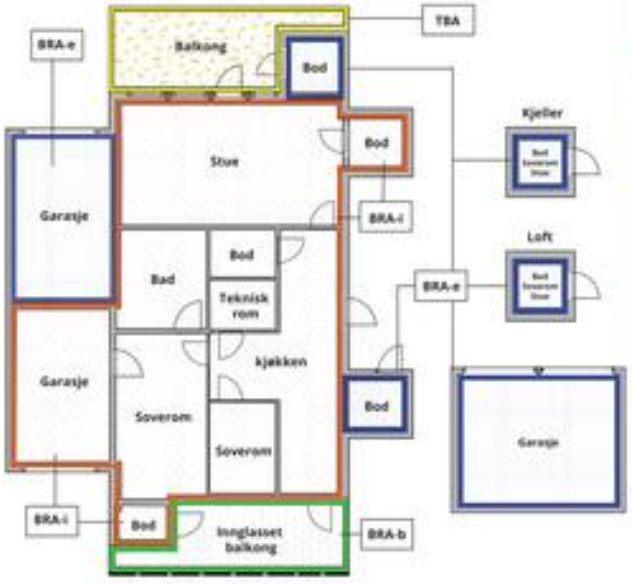
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 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

Leilighet H0302

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	69			69	5
Loft		6		6	
Kjeller		7		7	
SUM	**69**	**13**			**5**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,65m

Bod på loft med måleverdig areal på 6 kvm. Bod er merket med: 34
Bod i kjeller på 3,65 kvm. Bod er merket med: 34
Bod i kjeller på 2,85 kvm. Bod er merket med: 34

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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: Boligrørleggeren, bytte av flotørventil og utløpsventil på toalett mai 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H0302	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Haakon Utby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	854		18		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lybekkveien 50 B

Hjemmelshaver
Ruud Anniken Amos, Utby Haakon

Kommentar
Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 859,60,-

Informasjon er innhentet fra forretningsfører gjennom megler. Takstingeniøren tar forbehold om feil.

Boligselskap
Sameiet Lybekkveien 50

Forretningsfører
Obos eiendomsforvaltning

Organisasjonsnr
987411724

Felles formue
Kr. 5 905 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 196 351 01.10.2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	02.10.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Megler	08.10.2025	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	
2	08.10.2025	
3	08.10.2025	
4	09.10.2025	
5	09.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Utby, Haakon	9578-5999-4-2335296	2025-10-08 17:03:08
Ruud, Anniken Amos	9578-5998-4-2181499	2025-10-08 17:09:38

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
8. okt. 2025

Oppdragsnummer
22-0184/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lybekkveien 50B, 0770 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Haakon Utby, Anniken Amos Ruud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. februar 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerhuset AS, totalrenovasjon i 2018, arbeidet ble iverksatt av tidligrere eier. Boligrørleggeren, bytte av flotørventil og utløpsventil på toalett mai 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerhuset AS, totalrenovasjon i 2018 inkl membran, komplett rør-i-rør system for kjøkken og bad, omlegging av alle avløp på bad, sluk og ny plassering av WC

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

Eventuell kommentar: Badet er pusset opp i 2018 av Rørleggerhuset AS. Forrige eier har mistet dokumentasjon, Rørleggerhuset AS has bekreftet at det er de som pusset opp baderommet, men har ikke dokumentasjonen siden det er over 5 år siden.

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: Pusset opp fasade utvendig og maling (trolig 2016, kilde; tidligere salgsoppgave)

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: Elektrikergruppen AS, elektrisk anlegg oppgradert i 2018 i forbindelse med oppussing bad/kjøkken. Dette ble gjort av tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb Rørfornying AS, bytte av bunnledninger og avløpsrør i regi av sameiet i 2022

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

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

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

Beskriv: Regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold av sentralfyr (elkjele) i regi av sameiet

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enøk Total, bytte av varmtvannstank og stoppekran på varmtvannsrør i regi av sameiet i 2025 Sofienberg Rør AS, bytte av radiatortermostat på stue, kontor og soverom, 2024

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

Eventuell kommentar: Peis ikke brukt av nåværende eier

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?
Ja

Beskriv: Begrenset lekasje ved vinduer på loft, men plan om utbedring i regi av sameiet

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport bestilt av forrige eier ifbm. salg av bolig, 5/11/2019

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: I Stasjonsveien 51 er det over nåværende Rema 1000 til behandling i Oslo kommune en søknad om oppføring av boligblokk. Et evt. ferdig oppført prosjekt vurderes til å ikke være av sjenase for boligen.

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: Grunnet finansiering av energibesparende tiltak (luft-til-vann varmepumpe for sentralfyr) ventes økining i fellesutgifter på ca 1 000 NOK/mnd fra 1/1/2026

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

Beskriv: Oljetank er planlagt fjernet ifbm. installasjon av luft-til-vann varmepumpe for sentralfyr

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

Eventuell kommentar: Planlagt fjernet ref. punkt 13

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0184/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ruud, Anniken Amos	2025-10-08	Utby, Haakon	2025-10-08
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Ruud, Anniken Amos		bankID Utby, Haakon	

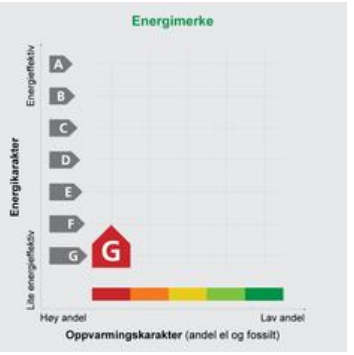
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lybekkveien 50 b
Postnr	0770
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	5018 /
Gnr.	27
Bnr.	854
Seksjonsnr.	5018
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2019-1071682
Dato	06.11.2019



Innmeldt av	Ida Strømshoved

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1950
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lybekkveien 50 b
Postnr/Sted: 0770 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 06.11.2019 22:51:53
Energimerkenummer: A2019-1071682
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Ida Strømshoved

Gnr: 27
Bnr: 854
Seksjonsnr: 5018
Festenr:
Bygnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 10: 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 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 12: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

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**

Shape the future with confidence

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-C06XG-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

PENNEO

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

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

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

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%)**

Transaksjon 09222115557548717292 Signert TØ, HR, AR

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

Transaksjon 09222115557548717292 Signert TØ, HR, AR

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557548717292

Dokument

1158 Sameiet Lybekkveien 50 Protokoll årsmøte 2025
Hoveddokument
4 sider
Initiert 2025-06-05 10:34:06 CEST (+0200) av Mia Gabrielsen (MG)
Ferdigstilt 2025-06-05 20:38:52 CEST (+0200)

Initiativtaker

Mia Gabrielsen (MG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
mia.gabrielsen@obos.no
+4794322418

Underskriverne

Tinius Ødeby (TØ)
tinius@odeby.no
+4792292735
Signert 2025-06-05 10:34:39 CEST (+0200)

Hans-Ottar Riiser (HR)
riicon@mac.com
+4792459500
Signert 2025-06-05 20:38:52 CEST (+0200)

Anikken Ruud (AR)
+4790060104
Signert 2025-06-05 20:22:46 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

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.
- Vått 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.

Nexans varmekabler

Dokumentasjonsark for Nexans varmekabler

Kunde	Fra
83180 - RØRLEGGERHUSET AS RØRLEGGERHUSET AS FRYSJAVEIEN 35 0884 OSLO	**Elektriker Gruppen AS** Oluf Onsumsvei 9 0680 Oslo Saksbehandler: Eivind Sundsbø Ertzeid Avdeling: 483 EIVIND ERTZEID Telefon: 22194444 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i hele det elektriske anleggets levetid.

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 13446 12. juni 2018	PETTER SOLBERG LYBEKKVEIEN 50 B 0770 OSLO	

Garantiskjema			
Rom		Bad	
Areal(m2)		5.0	
Merkeverdier			
Typebetegnelse(r)		TJXP 700W	
En-leder/to-leder		to	
Angi metereffekt (W/m)		17.0	
Angi nom.motsand (Ohm)		75.57	
Angi driftspenning (V)		230.0	
Kontrollmåling - Ledermotstand			
Angi målt ledermotstand før installasjon (Ohm)		75.0	
Angi målt ledermotstand før innstøping (Ohm)		75.0	
Angi målt ledermotstand før tilkobling (Ohm)		75.0	
Kontrollmåling- Isolasjonsmotstand			
Angi målt isolasjonsmotstand før installasjon (MOhm)		599.0	
Angi målt isolasjonsmotstand før innstøping (MOhm)		599.0	
Angi målt isolasjonsmotstand før tilkobling (MOhm)		599.0	
Anleggsdata			
Angi montasjedybde (cm)		5.0	
Angi antall elementer/matter installert (stk)		1.0	
Angi installert/oppvarmet areal (m2)		140.0	
Angi flateeffekt oppvarmet areal (W/m2)		5.0	
Angi sikringsstørrelse (A)		15.0	
Angi utløsestrøm for jordfeilvern (<30mA)		30.0	
Angi jording:		SKJERM	
Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved:			
Planlegging (Monteringsanvisning er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)	OK		
Montasjen (Monteringsanvisning er fulgt)	OK		
Styrings-/reguleringsutrustningen			
Typebetegnelse		microtemp	
Følertype		Gulvføler	
Installatør			
Varmekabelanlegget er montert i henhold til Nexans Norway's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder for bruk av gulvvarmesystemet.	Utført		

© Nexans

For installatørvirksomheten



Eivind Sundsbø Ertzeid
07.05.2018

© Nexans

nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
83180 - RØRLEGGERHUSET AS RØRLEGGERHUSET AS FRYSJAVEIEN 35 0884 OSLO	**Elektriker Gruppen AS** Oluf Onsumsvei 9 0680 Oslo Saksbehandler: Eivind Sundsbø Ertzeid Avdeling: 483 EIVIND ERTZEID Telefon: 22194444 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i hele det elektriske anleggets levetid.

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 13446 12. juni 2018	PETTER SOLBERG LYBEKKVEIEN 50 B 0770 OSLO	

Arbeidsbeskrivelse

Se arbeidsbeskrivelse på faktura

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
Type anlegg		Boligblokker	
Utført i henhold til		NEK 400:2006	
Måler nr.		0	
Byggeår		1950	
Senere utbedret		2018	
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		

Kontrollert av:



Eivind Sundsbø Ertzeid
09.05.2018

Signatur, kunde

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:

12.06.2018 08:18:06

Signatur, installatør

Eivind Ertzeid

Elsikkerhetsdokumentasjon - Risikovurdering R1

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Kunde	Fra		Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
83180 - RØRLEGGERHUSET AS RØRLEGGERHUSET AS FRYSJAVEIEN 35 0884 OSLO	**Elektriker Gruppen AS** Oluf Onsumsvei 9 0680 Oslo Saksbehandler: Eivind Sundsbø Ertzeid	Avdeling: 483 EIVIND ERTZEID Telefon: 22194444 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i hele det elektriske anleggets levetid.	**Ordrenr.: 13446** 12. juni 2018	PETTER SOLBERG LYBEKKVEIEN 50 B 0770 OSLO	

Anleggssikkerhet			
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	Ikke aktuelt		
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	Ja		
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ja		
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja		
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja		
Har du vurdert type komfyrvakt?	Ikke aktuelt		
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	Ja		
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	Ikke aktuelt		
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ikke aktuelt		
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	Ikke aktuelt		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Nei		
Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	Nei		
Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	Ja		
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ja		
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Ja		
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ja		
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja		
Kompetanse			
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja		
Eventuelt			
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja		
Informasjon			
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja		

Risikovurdert av:



Eivind Sundsbø Ertzeid
07.05.2018

Eier/Bruker (ved behov):

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstalatør.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Elsikkerhetsdokumentasjon - Sluttkontroll R1

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Kunde	Fra
83180 - RØRLEGGERHUSET AS RØRLEGGERHUSET AS FRYSJAVEIEN 35 0884 OSLO	**Elektriker Gruppen AS** Oluf Onsumsvei 9 0680 Oslo Saksbehandler: Eivind Sundsbø Ertzeid Avdeling: 483 EIVIND ERTZEID Telefon: 22194444 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i hele det elektriske anleggets levetid.

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 13446 12. juni 2018	PETTER SOLBERG LYBEKKVEIEN 50 B 0770 OSLO	

Beskrivelse

Inndeling 1 **Inndeling 2** **Dimensjon 1**

12.06 REHABILITERING AV BAD OG KJØKKEN

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
Type anlegg		Boligblokker	
Utført i henhold til		NEK 400:2006	
Måler nr.		0	
Byggeår		1950	
Senere utbedret		2018	
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		
Visuell kontroll			
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja		
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja		
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja		
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja		
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ikke aktuelt		
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ikke aktuelt		
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja		
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ikke aktuelt		
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja		
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ikke aktuelt		
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja		
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ikke aktuelt		
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja		
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja		
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ja		
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja		
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja		
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ikke aktuelt		
Måling/prøving			
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja		
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja		**599 megaohm**
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert spenningsfall?	Ikke aktuelt		
Er anlegget funksjonstestet?	Ja		

© NELFO

Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt		

Kontrollert av:

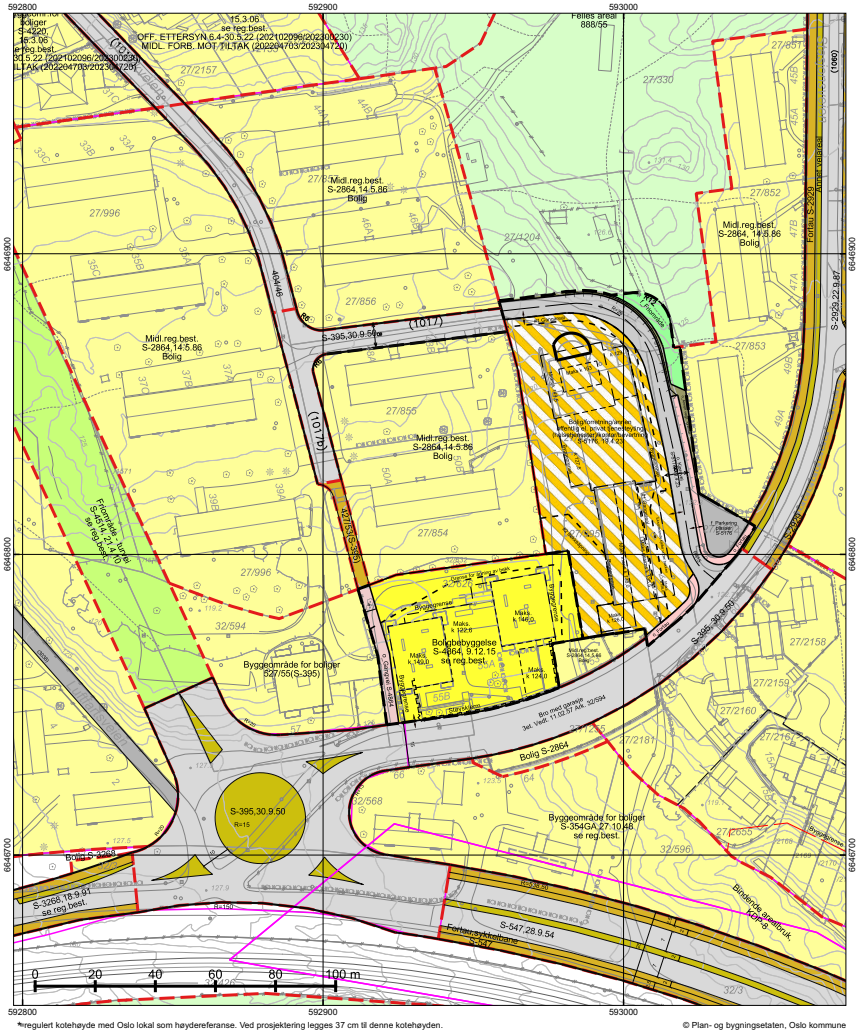


Eivind Sundsbø Ertzeid
09.05.2018

Signatur, kunde

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

© NELFO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

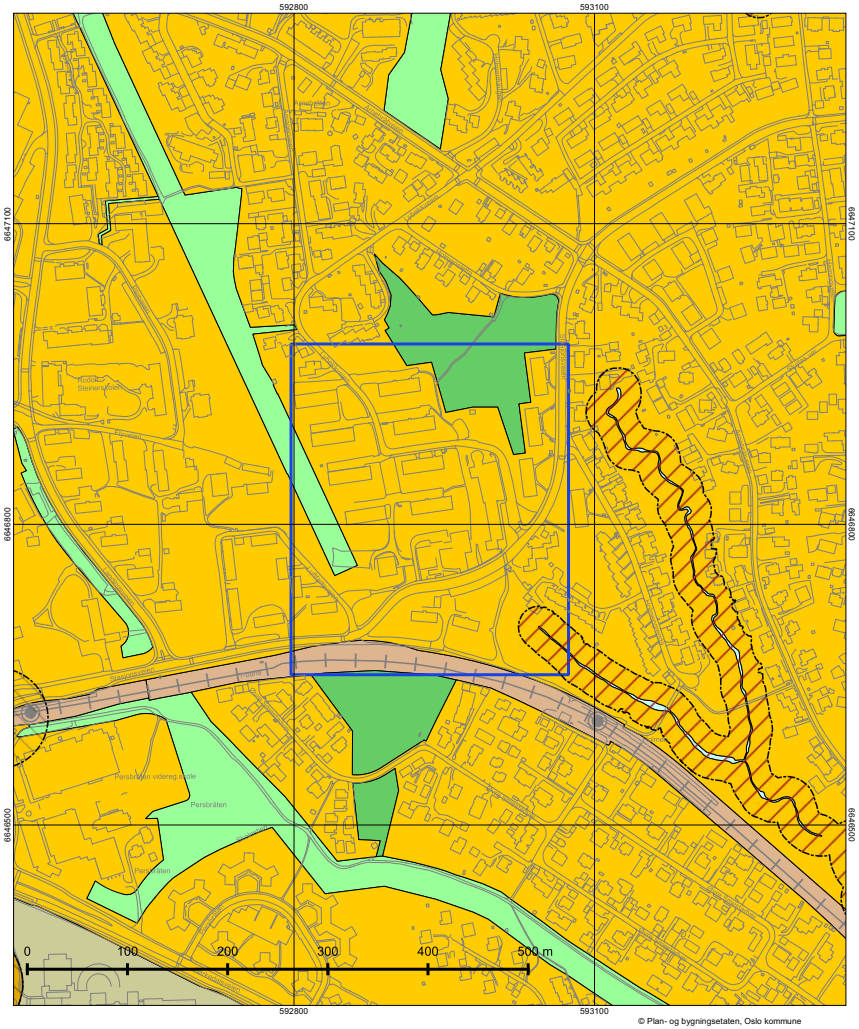
PlottID/Best.nr: 148113/ 86520154
Deres ref.:
Adresse: Lybekkveien 50
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/854

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 912 - Grense for foreløpig plan
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel



Oslo

Dato: 02.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148113/86520154
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
LYBEKKVEIEN 50B

Dato: 02.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520154
8785793

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 854

Vi viser til bestilling av 20251002 for LYBEKKVEIEN 50B.

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

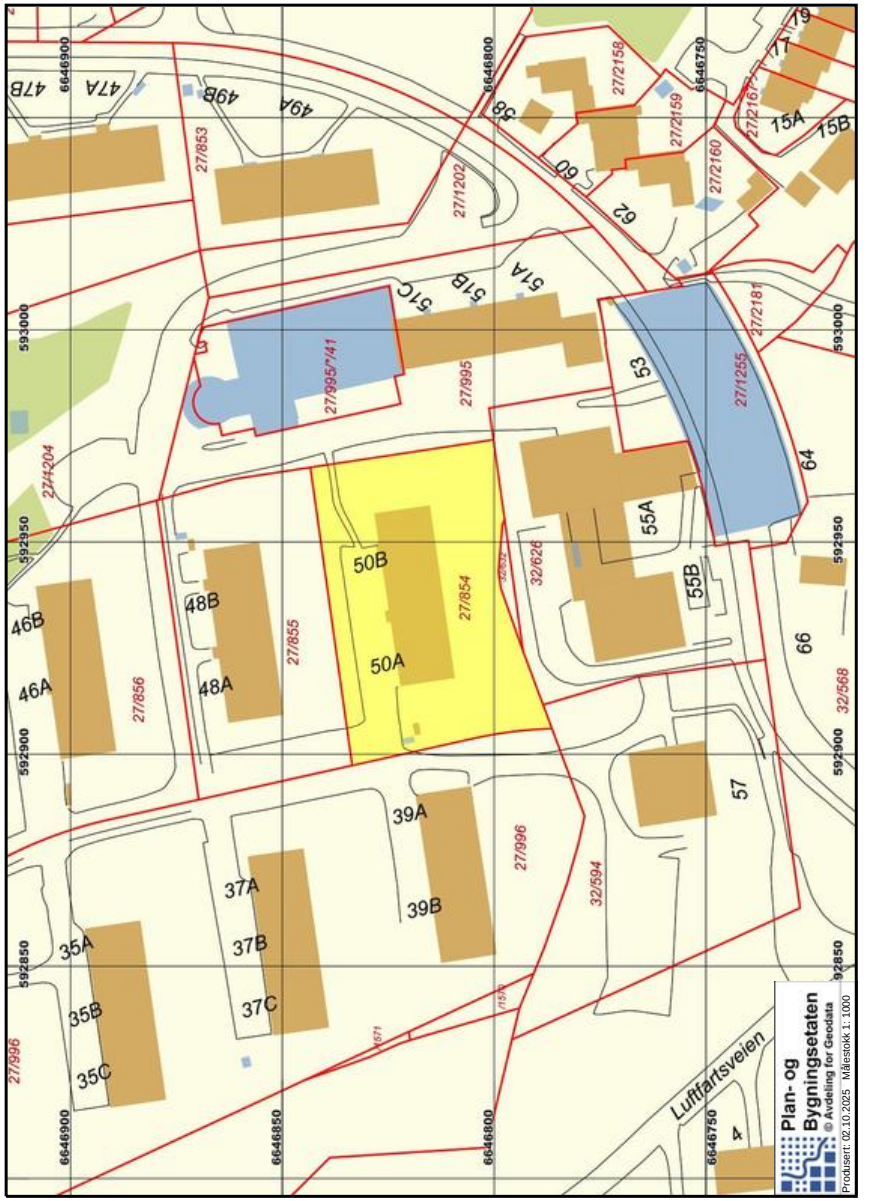
Kristin Tveit
Enhetsleder

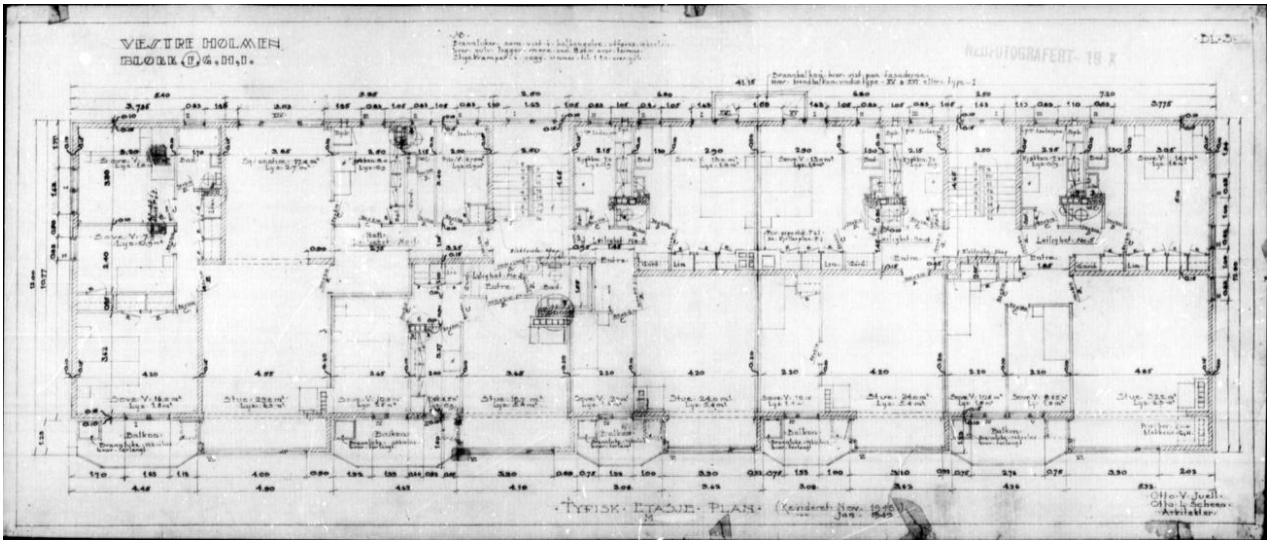
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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




VESTRE HOLMEN
BLOKK
TYPISK ETASJE PLAN

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.

Oslo

S-395

Regulering av krysset Sørkedalsvn. - Ringeriksveien - Stasjonsvn. og endret regulering for del av gnr. 32, bnr. 568, Oslo.

S-395 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.09.1950
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 88855, 42753, 52755, 17261

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

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

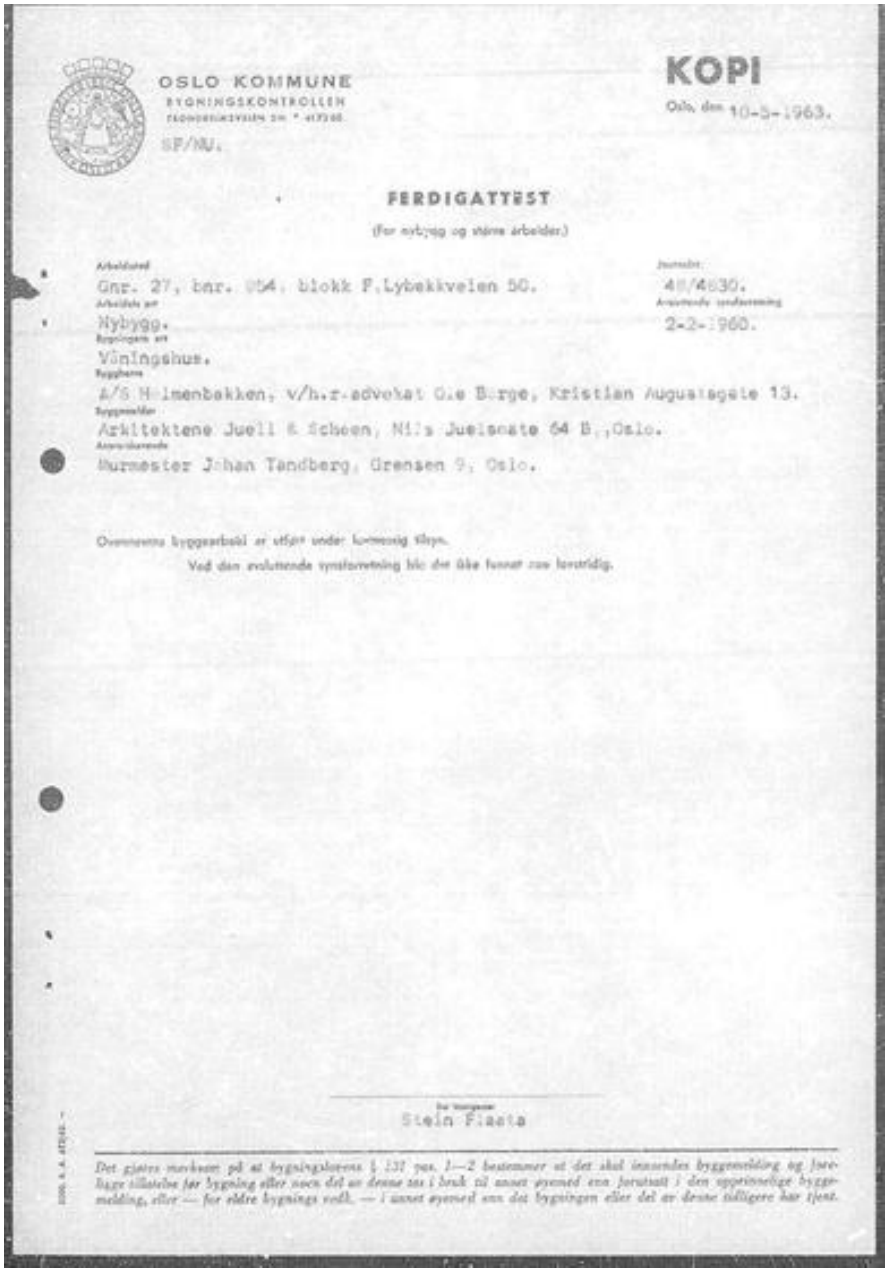
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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 KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

SF/NU.

KOPI

Oslo, den 10-5-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted
Gnr. 27, bnr. 854, blokk F,Lybekkvelen 50.

Journalnr.
48/4830.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
2-2-1960.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
A/S Holmenbakken, v/h.r.advokat Ole Borge, Kristian Augustsgate 13.

Byggemester
Arkitektene Juell & Scheen, Nils Juelsgate 64 B.,Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Johan Tandberg, Grensen 9, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under kommunal tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

For bygningen
Stein Fiaeta

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

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

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.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

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

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

14.SEP.84 046154

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

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~~
KÅRE 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 ikrafttredelse (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.

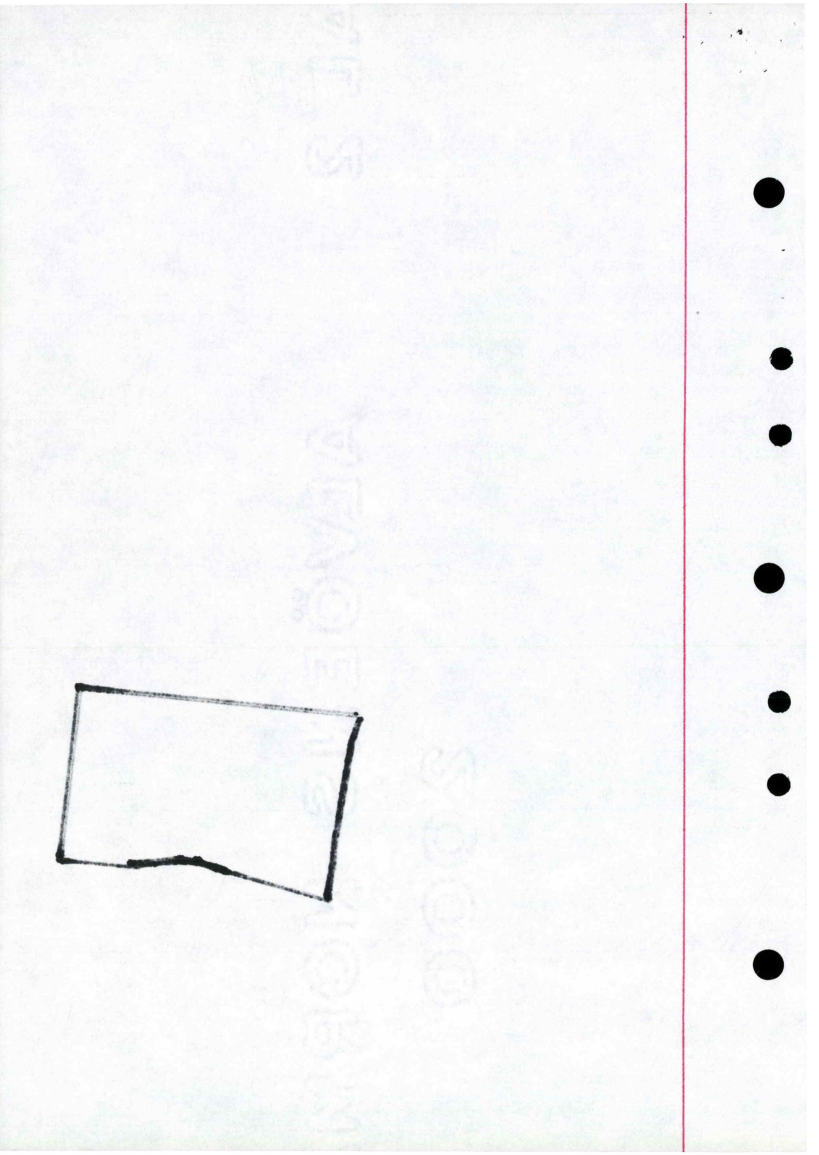
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
3/8-84	iflg. fullmakter
Sted: OSLO	Ole Borge jr. advokat

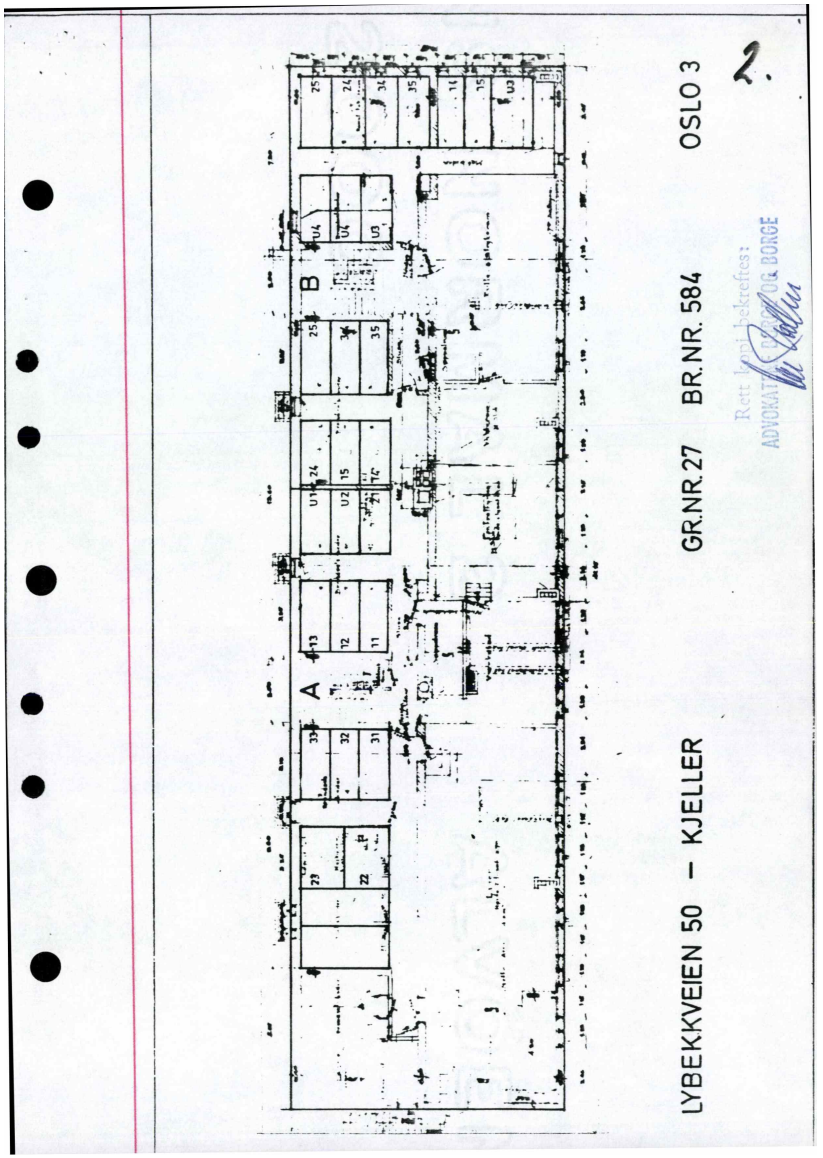
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Ole Borge Eiendomsavdeling A/S	Kr. Augustsgate 13 Oslo 1	206400

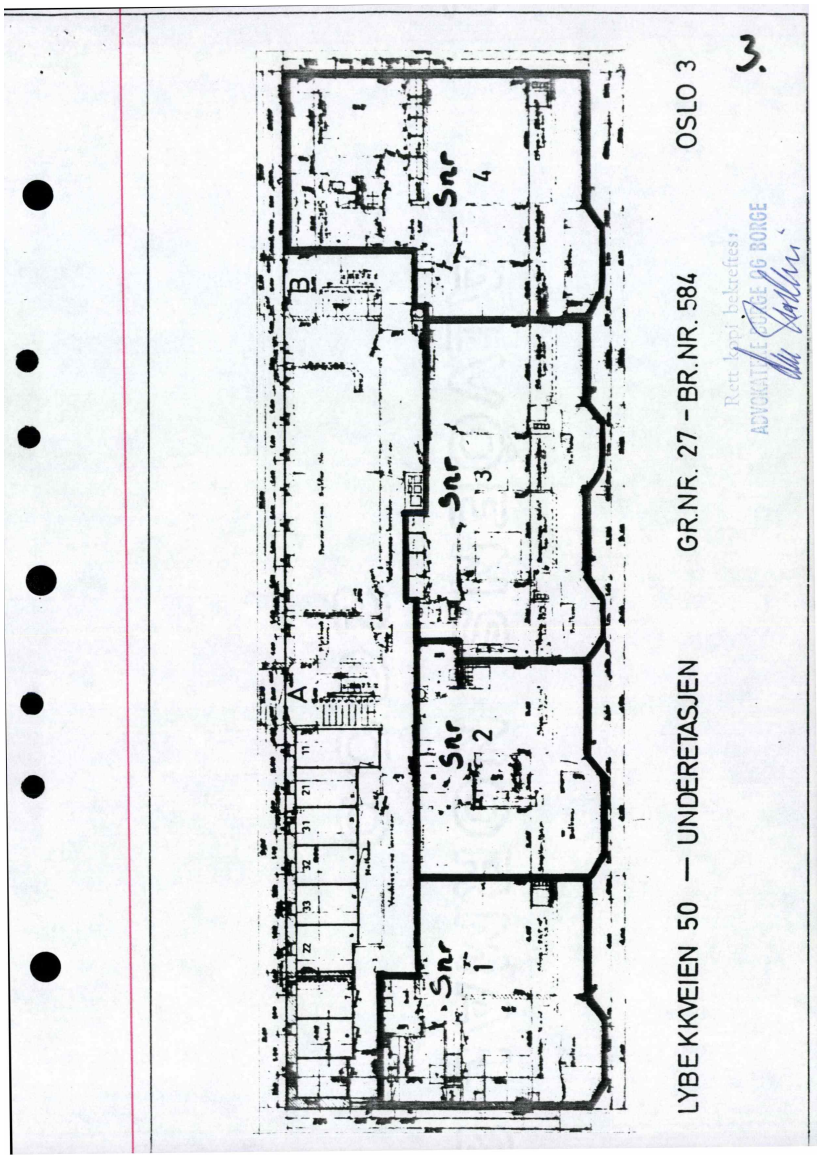

Rett kopi bekreftes
ADVOKATFIRMAET BORGE AS BORGE
Sekasjon nr.
1 - 19
27/657
27/856
27/855
27/854
27/1571
27/1570
27/996
32/568
32/594
32/626
Bensinst
Fv. 302



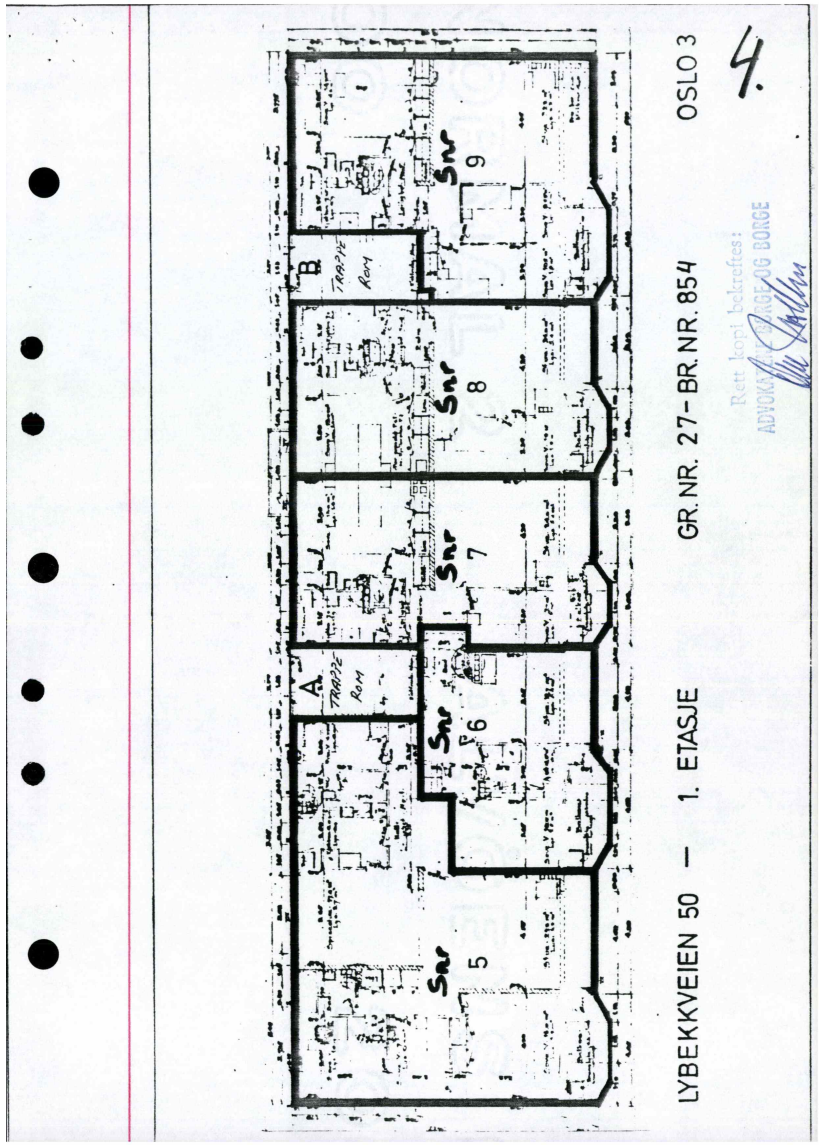
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/46154/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 09:34



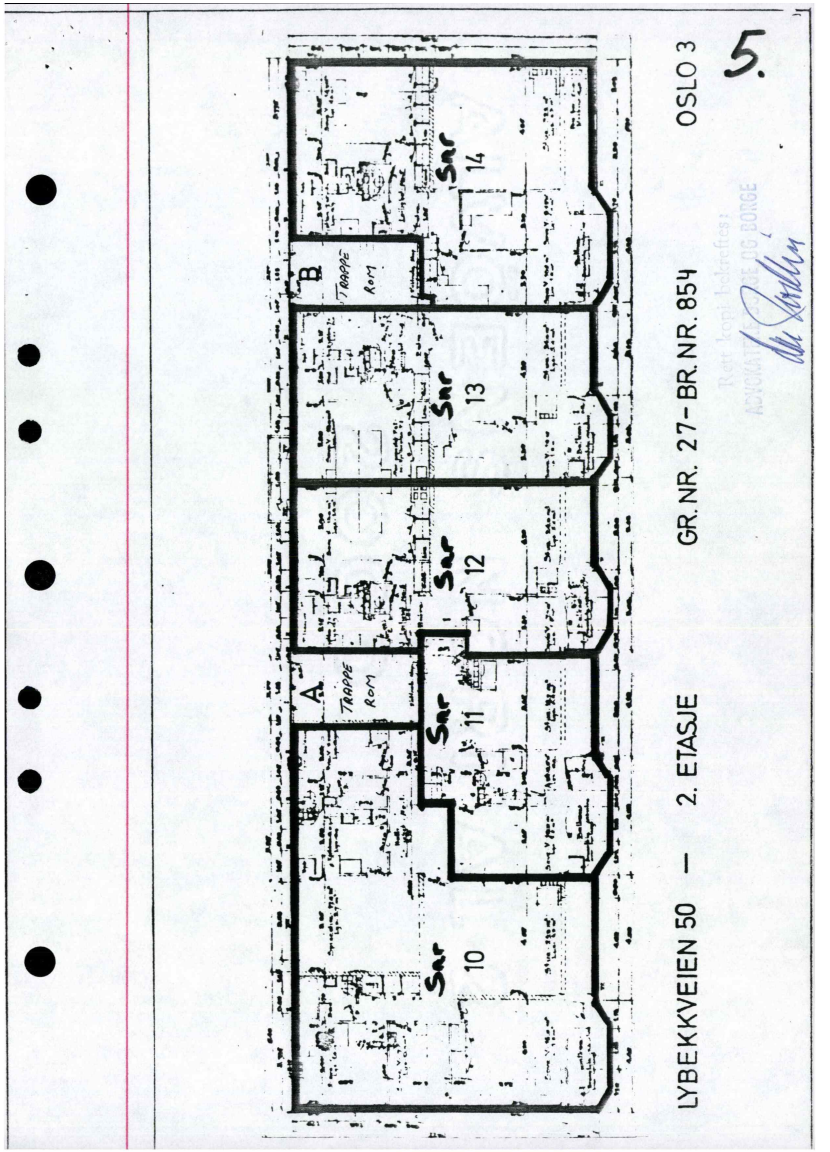
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/46154/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 09:34

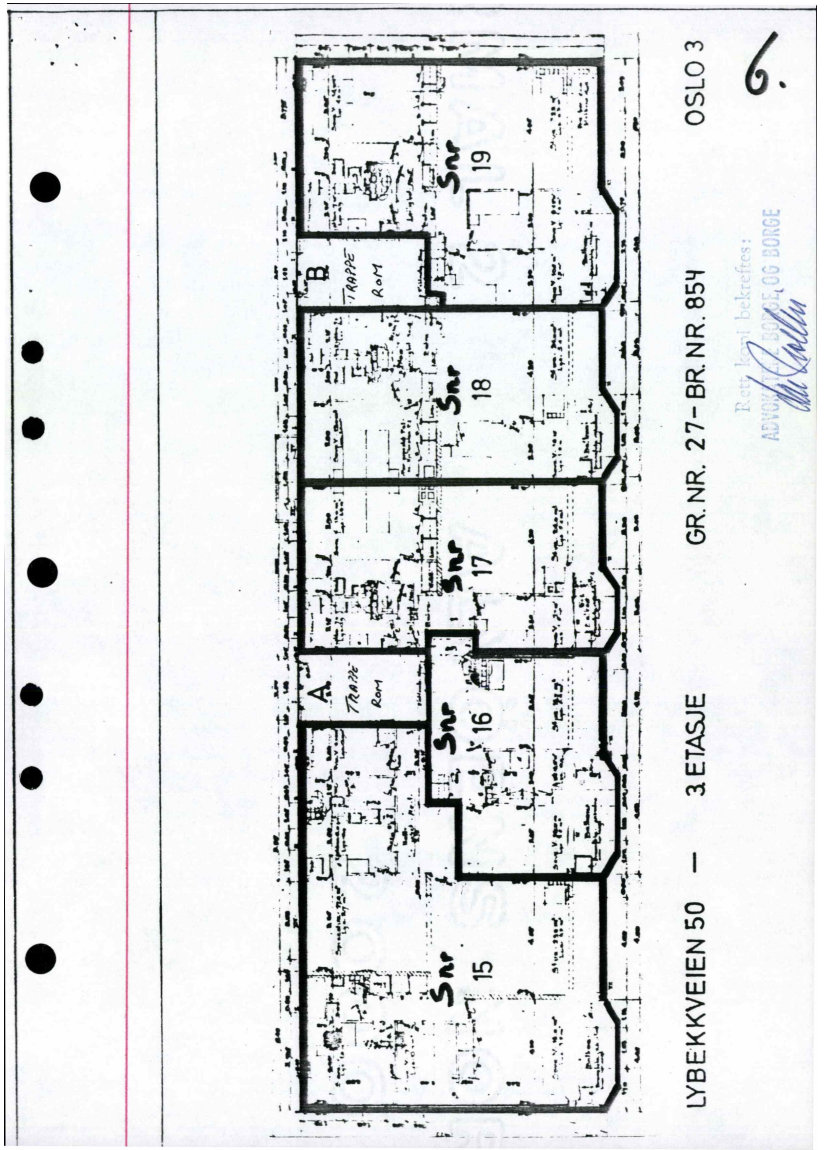


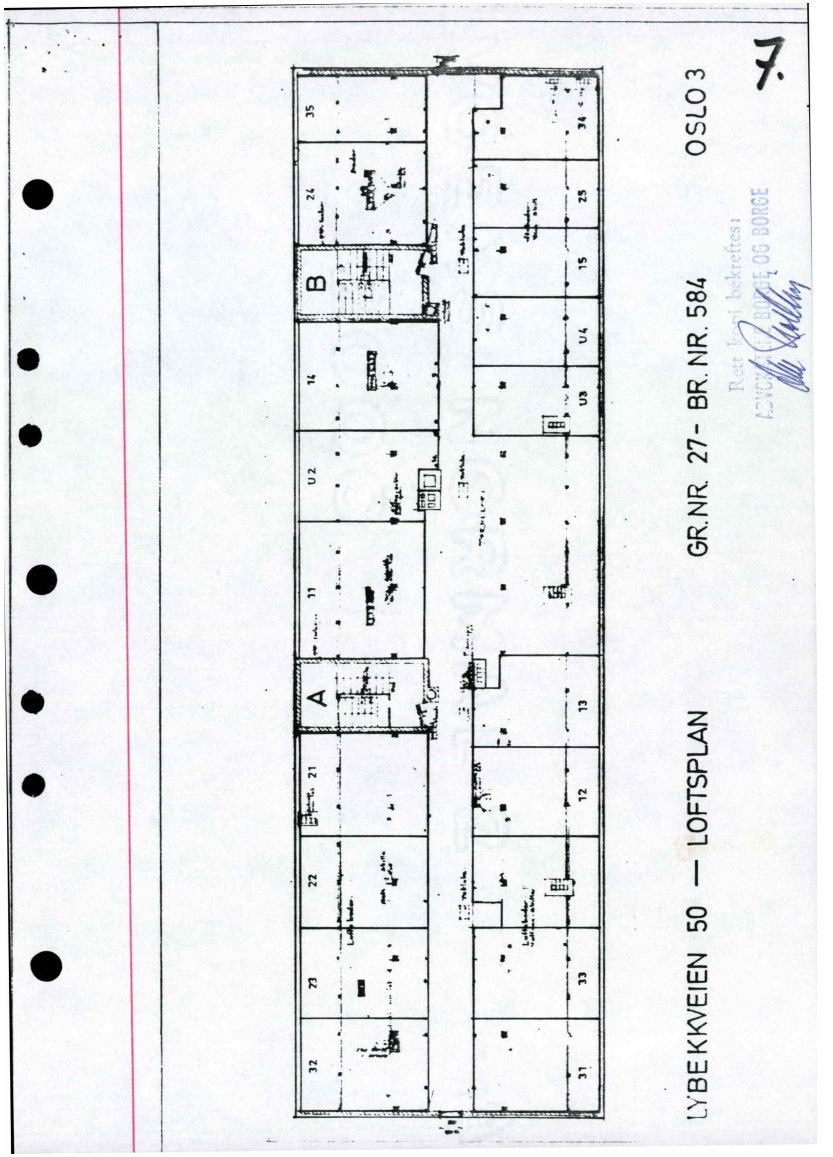
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/46154/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 09:34



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/46154/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 09:34




6.
LYBEKKVEIEN 50 — 3 ETASJE
GR.NR. 27 – BR.NR. 854
OSLO 3
A
B
Snr 15
Snr 16
Snr 17
Snr 18
Snr 19
Trappe
Rom


7.
LYBEKKVEIEN 50 — LOFTSPLAN
GR.NR. 27 – BR.NR. 584
OSLO 3
A
B

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

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.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0184/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lybekkveien 50B 0770 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 854, snr 18 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no