

Lybekkveien 18F



Velkommen til

Lybekkveien 18F



Salgsoppgaven produsert 6. mai 2025

Holmen / Gressbanen

Enderekkehus med solrik takterrasse, markterrasse og hage | Hybel | To garasjeplasser med lader og direkte adkomst

Prisantydning	14 500 000,-
Omkostninger	363 850,-
Totalpris	14 863 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 127,-
BRA-i	148 kvm
Totalt BRA	154 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2013

Megler	Vegard Eidså Andersen
Telefon	982 02 975
E-post	v.andersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Familievennlig enderekkehus med solrike uteområder, hybel og to garasjeplasser. Stor markterrasse, hage, balkong og takterrasse. Veldrevet sameie med «easy living»-kvaliteter som plenklipping, snøbrøyting og vindusvask, og man går tørrskodd fra bilen. Meget barnevennlig nær Holmen skole, idrettsanlegg og turområder.

- Rekkehus fra 2013 med god standard
- To garasjeplasser m/ lader | Direkte adkomst til bolig
- Hybel med egen inngang
- Markterrasse, hage og balkong
- Stor takterrasse
- Sol fra tidlig morgen til sen kveld
- Stue m/ peisovn
- Sigdal-kjøkken
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Balansert ventilasjon, varmepumpe og screens
- God lagringsplass
- Veldrevet og hyggelig sameie med lekeplass
- Nær Holmen skole og Readybanen
- Nær buss og T-bane

Arealer og innhold

BRA-i:	148 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	154 kvm
TBA:	77 kvm

Beskrivelse

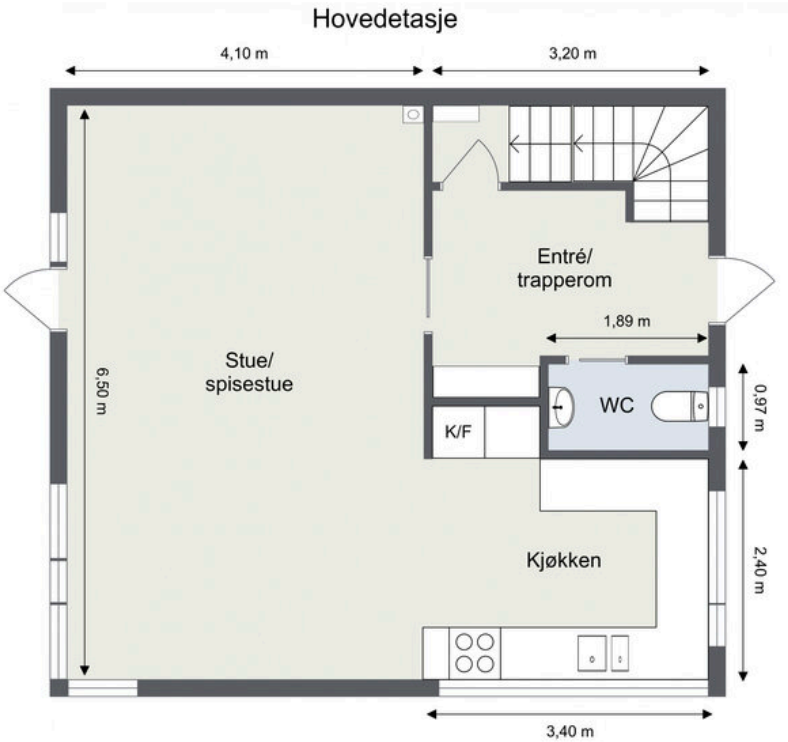
Kjeller:
BRA-i: 50 kvm. Trapperom, gang/sluse, mellomgang, stue/kjøkken og bad/wc og to boder
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, trapperom, toalettrom og stue/kjøkken
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 40 kvm. Markterrasse

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Trapperom, gang, 3 soverom og bad/wc
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 37 kvm. Takterrasse

Plantegning - Hovedetasje

Lybekkveien 18F



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


















Disney









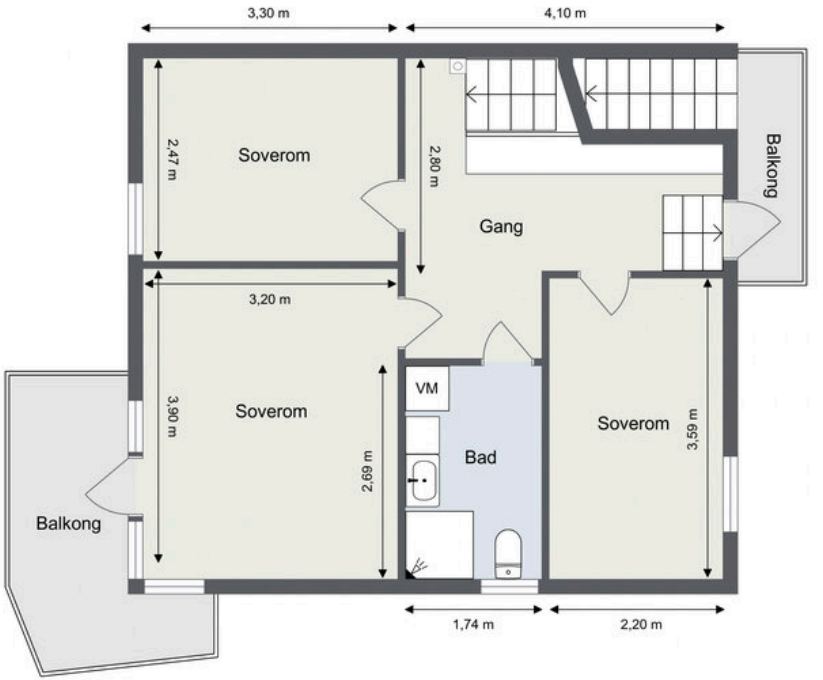




Plantegning – 2. etasje

Lybekkveien 18F

2. etasje



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


LG
Direct Drive 9 / 5kg
















PHILIP

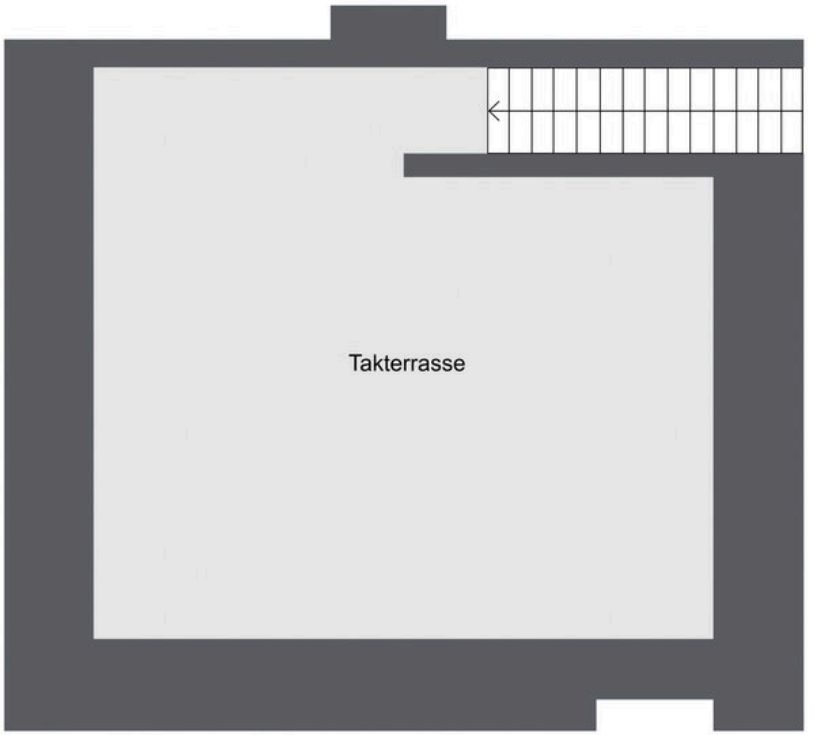


Plantegning – Takterrasse

NY VERDI

Lybekkveien 18F

Takterrasse



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







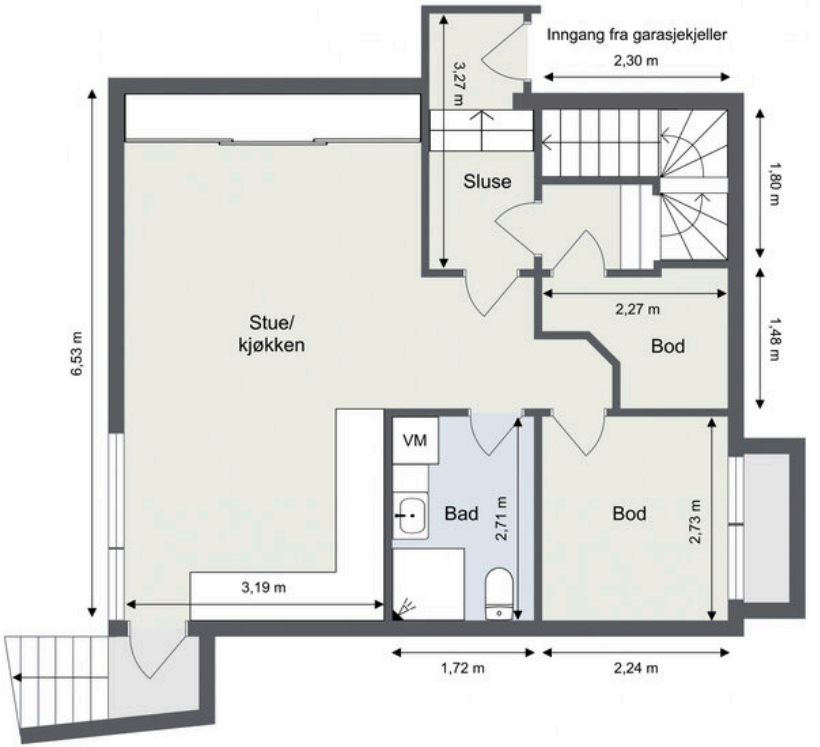




Plantegning – Underetasje

Lybekkveien 18F

Underetasje



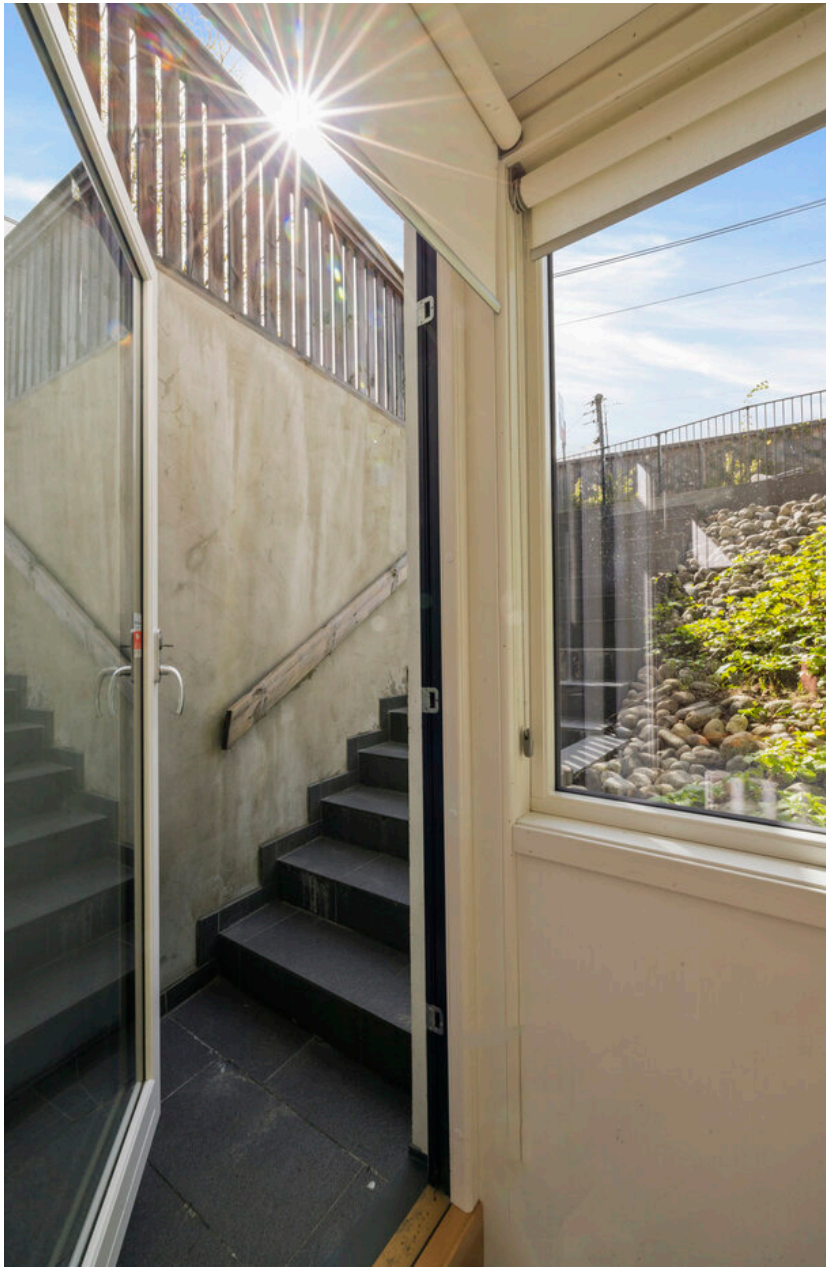
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.


LADY













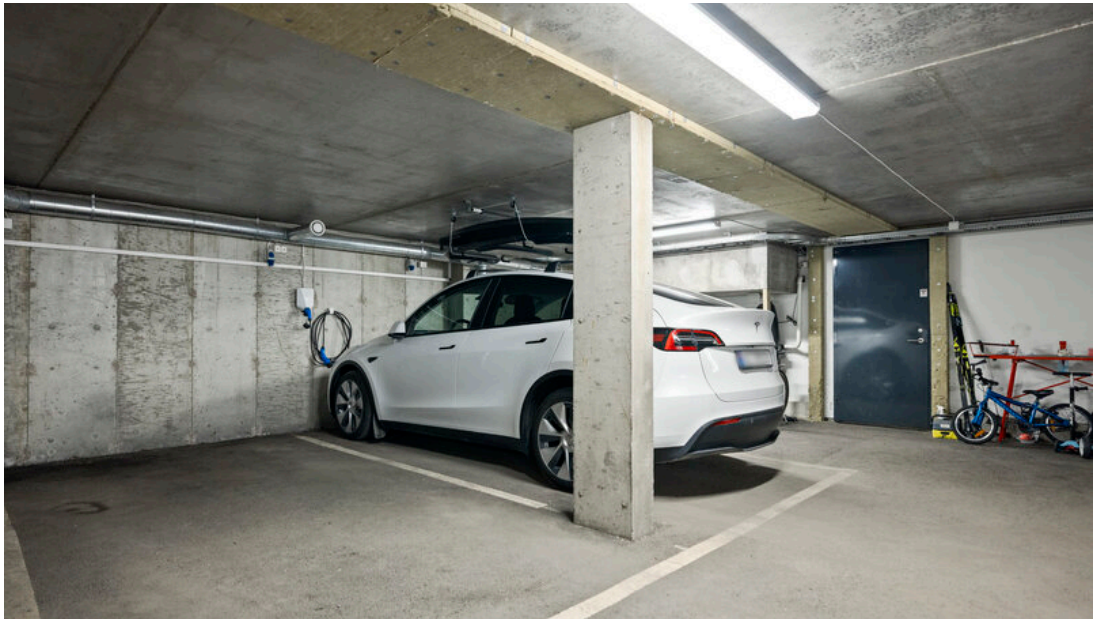


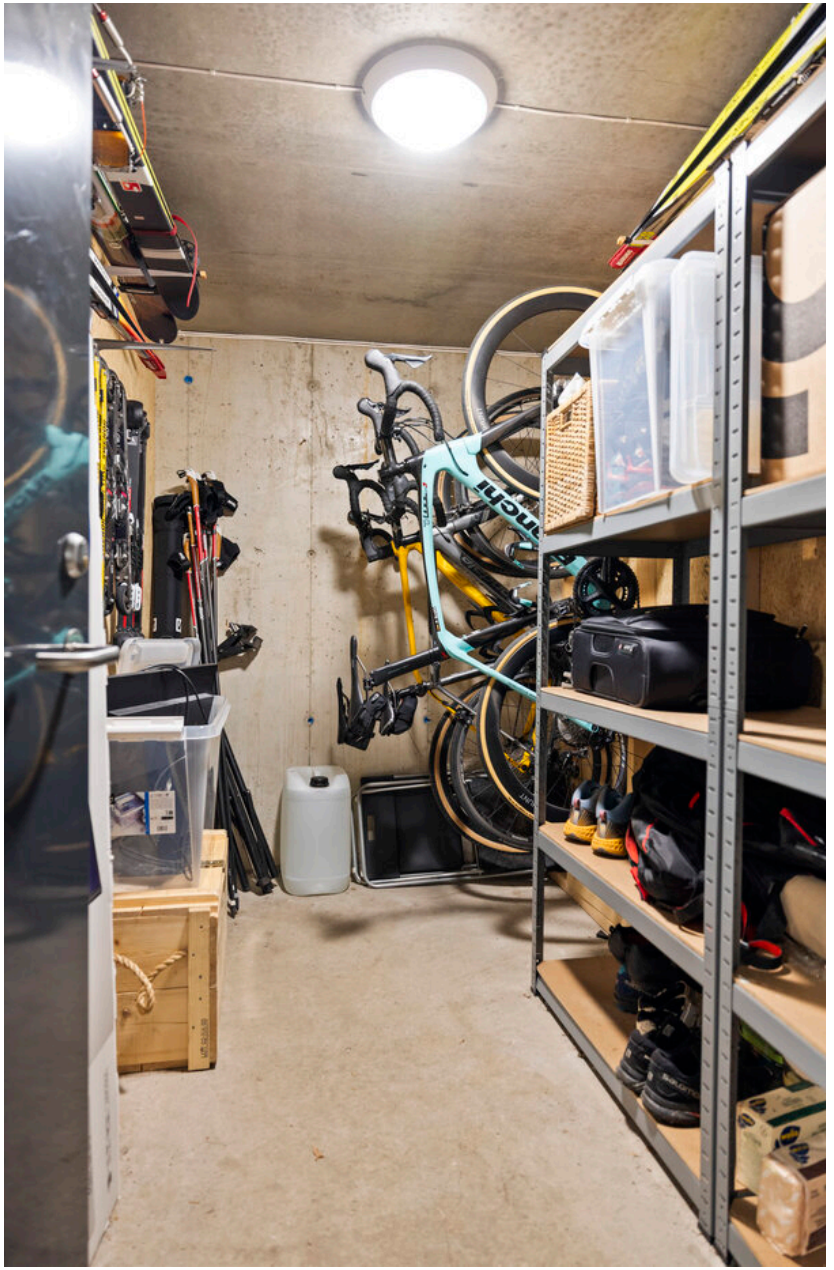

18F

















Informasjon

Lybekkveien 18F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0087/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Lybekkveien 18F, 0772 OSLO
Gnr 27, bnr 1768, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Pål Arne Ytrehus Ibrekk
Hilde Stakvik Eide

Byggeår
2013

Etasje
1

Antall soverom
3

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
362 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
363 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
383 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 863 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 883 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 148 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 154 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 50 kvm. Trapperom, gang/sluse, mellomgang, stue/kjøkken og bad/wc og to boder
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, trapperom, toalettrom og stue/kjøkken
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 40 kvm. Markterrasse

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Trapperom, gang, 3 soverom og bad/wc
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 37 kvm. Takterrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takterrasse og repos + balkong er lagt til under TBA 2 etasje
Bod i felles garasje på ca. 5,5 kvm. er medtatt under BRA-e underetasje

Innhold

2. etasje:
Trapperom, bad/wc, gang med utgang til takterrasse og tre soverom, hvorav et har utgang til balkong på ca. 6,7 kvm.

Hovedetasje:
Entré, trapperom, toalettrom, stue/kjøkken med utgang til terrasse og hage.

Underetasje:
Trapperom, bod og sluse med utgang til felles garasjeanlegg.

Hybel underetasje:
Stue/kjøkken med utgang til hage, bad/wc, mellomgang og bod (innredet som soverom).

Det medfølger/disponeres kjellerbod på ca. 5,5 kvm. og 2 stk. biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg.

Standard

Entré og Gang:
Boligen har adkomst via et pent opparbeidet inngangsparti med belegningsstein, beplantning og plass til sittegruppe. Det er adkomst til boligens hoveddel både fra 1. etasje og via garasjeanlegget gjennom en sluse i underetasjen. Entré med 60x60 fliser, elektriske varmekabler og malte veggflater. Gode oppbevaringsmuligheter i to skyvedørsgarderober. I tillegg har boligen god lagringsplass i to innvendige boder samt egen bod i garasjeanlegget.

Gang i 2. etasje med parkettgulv og malte veggflater. Plass til kontorpult og oppbevaring. Via repos og ståltrapp er det adkomst til boligens fantastiske

takterrasse på ca. 27 kvm. Takterrassen er luftig og privat med sol fra tidlig morgen til sen kveld, og fin utsikt i flere retninger. Her er det plass til flere soner med sittegrupper, solsenger og grill. Det er integrerte, plassbygde plantekasser langs tre sider og automatisk vanningsanlegg for planter.

Stue:
Stue og kjøkken deler arealet i boligens 1. etasje. Et åpent og luftig allrom med store vindusflater og meget gode lysforhold. Stuen har parkettgulv, veggflater malt i moderne fargetoner og stemningsfull belysning i himling. I hele 1. etasje er det montert motorisert, utvendig solskjerming (screens). Peisovnen sikrer ekstra hygge på de kjøligste dagene. Stuen har gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Eier har montert motorisert TV-stativ.

Fra stuen er det utgang til en stor markterrasse på ca. 40 kvm. med videre adkomst til hage. Uteområdene har rikelig med plass til utemøblement, solsenger og grill. Svært gode solforhold og flere fredfulle soner. Hagen er pent opparbeidet og lettstelt. Nedgravd automatisk vanningsanlegg for planter. På andre siden av hekken grenser til sameiet til et stort fellesområde som også egner seg som akebakke på vinterstid.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i egen avdeling, i fin forlengelse av stuen. Et stort og fint rom med med parkettgulv, malte veggflater og downlightsbelysning. Store vindusflater sikrer gode lysforhold og fin romfølelse. Moderne og velutstyrt Sigdal-kjøkken med slette fronter og benkeplate i heltre eik. Fasettlimt stålkum, nedfelt induksjonstopp og takhengt ventilator. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og meget gode oppbevaringsmuligheter. Komfyr, oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap og fryser fra Miele medfølger.

Bad og toalettrom:
Helfliset bad i 2. etasje med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og baderomsinnredning med lysspeil. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og mosaikkflis på gulv. Opplegg og plass for vaskemaskin.

Toalettrom:
Toalettrom i 1. etasje med flislagt gulv, elektriske varmekabler og malte veggflater. Downlights i himling. Rommet er innredet vegghengt toalett og servant.

Soverom:
Boligen inneholder tre soverom, alle befinner seg i boligens 2. etasje. To av soverommene er innredet med skyvedørsgarderobe og et av de er utstyrt med utvendig solskjerming (screens). Fra hovedsoverommet er det utgang til en overbygget balkong på ca. 6,7 kvm. med fint utsyn og gode solforhold. Balkongen har terrassebord og glassrekkverk.

Hybel:
Hybel i underetasje med egen inngang og gode oppbevaringsmuligheter. Hybelen inneholder bod (innredet som soverom), bad med opplegg for vaskemaskin og stue/kjøkken med stor skyvedørsgarderobe og utgang til uteplass/hage. Rom som i dag benyttes til soverom er byggemeldt og godkjent som bod, og ikke rom for varig opphold. Stue/oppholdsrom er godkjent for varig opphold.

Kjøkkenet har slette fronter og heltre eik benkeplate med stålkum og nedfelt induksjonstopp. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og malte veggflater. I

dusjsonen er det flislagt. Badet er innredet med vegghent toalett, baderomsinnredning med speilskap. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj.

Hybelenhet har installert egen undermåler i sikringsskap for avregning av hybelens strømforbruk.

Parkering

Til boligen medfølger to garasjeplasser med elbillader i felles, låst garasjenalegg. Ladeboksen er koblet til egen strømmåler. Boksen støtter også en teknologi for å registrere lading via en chip om man f.eks. ønsker at leietager registrerer sin lading separat.

Det er direkte adkomst til garasjeanlegget via sluse i underetasje hvorpå de to plassene nærmest døren følger boligen.

Det er i tillegg godt med gratis gateparkering i selve Lybekkveien og Arnebråtveien.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Sagene elektro. Byttet lampe over servant/speil. Mai 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Rørleggerarbeider: Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS Fliser og membran: Comfortbutikken Skøyen AS v/ murermester Finn Karlsen

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:
Første eier opplevde en vannlekkasje i 2014 fra tak pga. svakhet i en blomsterkasse på taket. Ble utbedret av utbygger på alle enheter og har ikke vært problem siden.

Nabo (18G) fikk en vannskade i 2021 pga. dreneringsproblem i lysgrav. Årsaken er nå utbedret. Påvirket også ytterste vegg i kjellergangen på vår enhet. Denne ble derfor tørket og pusset opp av Polygon i regi av sameiets forsikringsselskap (Gjensidige).

Installert utvendig solskjerming på vestvendt soveromsvindu i andre etasje i april 2021, utført av Kjells markiser. Tilhørende elektroarbeider utført av sagene elektro.

Installert varmepumpe i april 2023, utført av ACsenteret. Tilhørende elektroarbeider utført av Sagene elektro

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Sameiet engasjerte entreprenør Øyvind Gultvedt i august 2022 for å bedre dreneringsforholdene langs gangveien fra gjesteparkeringen (treg drenering påvirket hekken langs gangstien - påvirket ikke vår enhet). Etablert langsgående perforert drensrør med rullesteinsbelegg. God drenering i området mellom husene etter dette.

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:
Sagene elektro har utført følgende arbeider i eierperioden:
- Mindre arbeider innendørs ifm. innflytting i september 2019
- Utvendig stikk for utvendig solskjerming + mindre tiltak inne april 2021
- Utvendig stikk for varmepumpe + understrømmåler for hybel + bytte av lampe på bad i april 2023
- Ny komfyrvakt i hybel i desember 2024
- OneCo har installert elbillader for enhetens garasjeplasser i november 2021

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

Når ble kontrollen utført?
Eltilsyn i august 2024, ingen merknader

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
OneCo november 2021. Forskriftsmessig installasjon av ny elbillader med opplegg for opptil 11 kW ladehastighet.

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

Beskriv:
Ventilasjon blir vedlikeholdt årlig (filterbytte og ev. annet nødvendig) i regi av sameiet.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Måling foretatt i mai 2023. Dokumentasjon foreligger

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)
Ja

Beskriv: Nabo (18G) fikk en vannskade i 2021 pga. dreneringsproblem i lysgrav. Årsaken er nå utbedret. Påvirket også ytterste vegg i kjellergangen på vår enhet. Denne ble derfor tørket og pusset opp av Polygon i regi av forsikringsselskapet.

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

Beskriv:
Mindre sprekk i mur som skiller hagene til 18F og 18G

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar:
Stue/oppholdsrom er godkjent for varig opphold

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?
Målinger ble foretatt ved forrige salg (da vi kjøpte eiendommen).

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

Eventuell kommentar:
Fellesutgiftene er nå «kunstig høye» fordi sameiet sparer opp til å male fasader i nærmeste fremtid. Fellesutgiftene er planlagt senket når dette målet er nådd.

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

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:

Rekkehus over tre plan, oppført i 2013.

Utvendig:
- Bygningen har betonggrunnmur
- Forstøtningsmurer av betong og naturstein
- Taket er tekket med papp og beslag
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- Fasade/kledning har stående bordkledning og aquapanel/fiberpuss
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre
- Markterrasse med støpt dekke, belagt med fliser
- Takterrasse, belagt med terrassebord
- Repos og ståltrapp til takterrasse
- Balkong, belagt med terrassebord

Innvendig:
- Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i underetasje
- Boligen har lakkert tretrapp
- Boligen har isolert stålpipe og vedovn
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører
- Gulv: parkett og fliser
- Vegger: malte flater og fliser
- Himling: malte flater
- Sentralstøvsuger
- Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
- Det er avløpsrør av plast
- Boligen har balansert ventilasjon
- Det er installert varmepumpe
- Varmtvannstank på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer
- Røykvarslere og pulverapparat

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Ujevnt fall, sprekker i fliser, løs fug, bom/hullyd under fliser mm.

Utvendig > Utvendige trapper:
• Noe bom/hullyd under fliser, løs flis og løs fug

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
• Treverk bør ha glippe mot betong

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken m/peisovn og utg hage > Overflater og innredning:
• Noe svelling på innredning, noe merker på benkeplate

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling:
• Usikker membran løsning på malte flater

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning:
• Det er påvist skader på innredning

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Andre utvendige forhold:
• Noe ujevnheter, telehiv

Innvendig > Overflater:
• Noe bom/hullyd under fliser i entré og på bad i 2 etasje, noe knirk i gulv i 2 etasje, noe knirk i trapp, riss i betongdekke under trapp, riss i vegger mm.

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken m/utg hage > Overflater og innredning:
• Noe merker på benkeplate

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tre lamper over spisebord i stue
- Tre små runde speil fra stue
- Vegghengte hyller på grønt soverom
- Sykkelkroker i bod
- Fester til rulleski i bod
- Vindrueplante i hage

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - gul

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Varmepumpe
- Varmekabler på begge bad og i entré
- Peisovn i stue

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23 000 kWh. 5400 kWh av dette er for hybelen.

Oppgitt strømforbuk er inkludert hybelenheten, men dette kan avregnes separat gjennom undermåler i sikringsskapet til hybel.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Felleskostnader

Kr 6 127,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, utvendig vindusvask, gartnertjenester, snøbrøyting, vedlikeholdsfond, forebyggende skadedyrkontroll, kabel-TV/internett, vedlikehold av bygningsmasse inkl. årlig service av ventilasjonsanlegg, samt strøm og vedlikehold fellesområder.

Felleskostnader: kr. 4 675

Kabel-tv/Bredbånd: kr. 344

Kapitalinnkalling vedlikehold: kr. 1108

Kapitalinnkalling vedlikehold:

Sameiet sparer opp til å male fasader i nærmeste fremtid. Felleskostnadene er planlagt senket når sameiet har bygget opp nok egenkapital til maling av fasadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Eiendomsskatt

Kr 9 590,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 280 971,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 544 244,- 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

Telia leverer Internett og TV-pakke. Dette er inkludert i sameiet felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Lybekkveien 18 Boligsameie, orgnr. 912169189

Om sameiet

Sameiets navn er Lybekkveien 18 Boligsameie, og har gårdsnummer 27 og bruksnummer 1768 i Oslo kommune. Sameiet består av 8 boligseksjoner.

Forretningsførsel:
Forretningsfører er Bori BBL

Forsikring:
Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige skadeforsikring. Privat innbo/eiendeler må den tegnes av den enkelte seksjonseier.

Styrets arbeid - utdrag fra årsberetning 2025:

Diverse saker vedrørende utearealer og utvendig forhold:
- Vår- og høstdugnad ble gjennomført
- Midlertidig utbedring av støyskjerm mot Arnebråtveien

Diverse administrative saker:
- Vindusvask utføres hvert halvår
- Filterskifte utført av A til Å service
- Service på ventilasjonssystem hos enheter som meldte om problemer
- Kontakt med Gjensidige Skadeforsikring ifbm. skade hos enhet i 18C

Orientering økonomioppfølging / Budsjettforslag 2025:
Styret har tatt utgangspunkt i en generell økning i priser, spesielt de varslede økningene i de kommunale avgifter. Styret har videreført innbetalingene til vedlikeholdsfonnet, men side de ikke har justert opp felleskostnadene så vil andelen av midlene som hentes inn til fremtidig vedlikehold bli lavere i 2025 enn i 2024.

Utvidelse av periode for ekstra innkreving av felleskostnad:
I budsjett for 2025 ble ikke felleskostnadene økt og en konsekvens av dette er at andelen av midlene som hentes inn til fremtidig vedlikehold blir lavere enn i 2024 grunnet økte driftskostnader.

Det ble vedtatt at innkreving av ekstra midler til fremtidig vedlikehold utvides til 31.12.2026.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen fellesgjeld pr. 15.04.2025.

Fellesformue

Kr 25 412,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet 2024 viser et overskudd på kr. 108 164, og total egenkapital på kr. 191 114.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 60 828,-

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men styret må kontaktes.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 82835263

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 653 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet fellesareal, beplantet med plen og prydbusker. Sittegruppe og lekeapparater for barn. Belegningsstein ved inngangsparti og rullestein mot grunnmur under platting på hagesiden. Nedgravd automatisk vanningsanlegg for planter i hage og på tak.

Asfaltert adkomst og innkjøring med varmekabler til låst fellesgarasje. I garasjen er det mulighet for lagring av sykler, sykkelvogner og utstyr.

Gjesteparkering og opparbeidet felles lekeplass på sameiets fellesareal.

I garasjen er det en felles utstyrsbod med felles redskaper, snøfreser og høytrykksspyler mm.

Fasaden ble malt i 2018 og sameiet planlegger å male igjen i løpet av de neste årene. Maling og vedlikehold av fasade bestilles og bekostes av sameiet.

Tomten er fellesareal. De utvendige arealene er ikke seksjonert som tilleggsdel grunn. Iht. vedlagte vedtekter at sameierne enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Dette gjelder ikke bruk av adkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

Det er utarbeidet utomhusplan som viser hvilke arealer boligseksjonen disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap.

Adkomst

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

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et idyllisk boligområde med mange barnefamilier. Sameiet grenser til stort og grønt fellesområde og er blant annet en utmerket akebakke på vinterstid. Det er kort vei til skoler, barnehager, lekeplasser, kollektivtransport – og ikke minst flere av byens mest populære fritidstilbud.

Fra boligen er det kun 200 meter til busstopp i Arnebråtveien, med linje 45 som blant annet tar deg til Majorstuen på ca. 10 minutter. I tillegg er det kort gangavstand til Holmen T-banestasjon med linje 2. Dagligvarehandelen er godt dekket med blant annet Rema 1000 i både Arnebråtveien og Stasjonsveien, samt nyåpnede Meny på Gressbanen (ca. 10 minutters gange). For ytterligere servicetilbud er det et godt og variert utvalg på Røa, Slemdal og Vinderen – og CC Vest på Lilleaker er også verdt et besøk.

Området er svært barnevennlig, og det er kun ca. 700 meter til populære Holmen barneskole. I tillegg finnes flere barnehager i nærheten, blant annet Arnebråtveien barnehage, Kattugla Steinerbarnehage og Frantsebråten barnehage.

Dette er et ideelt område for deg som er glad i aktivitet og friluftsliv. Om vinteren kan barna spille bandy og ishockey på Readybanen (Gressbanen), mens sommeren byr på fotball og fri lek. Her har flere av områdets idrettsforeninger – blant annet Heming og Lyn – organiserte treninger gjennom hele året. Tennis er også populært i området, og Holmenkollen Tennisklubb ligger kun en kort sykkeltur unna.

Fra boligen er det kort vei til et rikt og variert nærmiljøtilbud, som Holmendammen med parkanlegg og turstier som leder videre inn i marka. Her finner du milevis med preparerte skiløyper og lysløyper om vinteren – et perfekt utgangspunkt for tur- og naturopplevelser for hele familien, året rundt. På Bogstad ligger Bogstad gård med kafé, kulturarrangementer, kunstutstillinger og gårdsopplevelser. Idylliske Bogstadvannet byr på mulighet for bading om sommeren og skøyter og ski om vinteren.

Innen kort rekkevidde ligger også Båntjern og Sognsvann med badeplasser, turstier og langrennsløyper. En kort kjøretur unna finner du Holmenkollen nasjonalanlegg med hopp, langrenn, skiskyting, rulleski og Tryvann skisenter med klatrepark. Nordmarka byr på fantastiske løyper for både ski, sykkel og fotturer. En flott gå- eller løpetur med ca. 250 meter stigning tar deg til Vettakollen, 419 moh, med spektakulær utsikt over Oslo.

Skoler og barnehager

Området sokner til Holmen barneskole og Hovseter ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Arnebråtveien barnehage, Kattugla Steinerbarnehage og Frantsebråten barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.08.2017.

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

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-4277.

Pågående byggesaker i området:
Arnebråtveien 56 - Tilbygg
Saksnummer: 202306205 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202306205

Arnebråtveien 52 C - Bruksendring av del av kjeller til hoveddel, ny kjellerinngang og innbygging av veranda
Saksnummer: 202215224 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202215224

Holmenhaugen 4 - tilbygg, bruksendring fasadeendring og inngrep i bærekonstruksjon
Saksnummer: 202306234 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202306234

Holmensletta 10 og 8 - Oppføring dobbelgarasje og to carporter
Saksnummer: 202305493 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305493

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold og om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/27/1768/5:
28.01.2011 - Dokumentnr: 74646 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Lybekkveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.
Forpliktelse til fremtidig vederlagsfri avståelse av nødvendig veggrunn til Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1768
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2011 - Dokumentnr: 167449 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:493
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1768
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2013 - Dokumentnr: 50494 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om støyskjerm
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1768
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2025 - Dokumentnr: 437078 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.06.2013 - Dokumentnr: 465478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 144/1083

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 145 000,-
Grunnpakke kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 42 320,-

Samlet skal selger betale kr. 252 910,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. mai 2025

Ansvarlig megler

Vegard Eidså Andersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98202975

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lybekkveien 18F

Lybekkveien 18F

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.)	**9 min**
563 elever, 33 klasser	0.7 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	**10 min**
475 elever, 23 klasser	0.8 km
Voksen skole (1-7 kl.)	**12 min**
524 elever, 24 klasser	1 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**11 min**
689 elever, 48 klasser	0.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	**5 min**
482 elever, 28 klasser	2.9 km
Persbråten videregående skole	**16 min**
650 elever, 25 klasser	1.4 km
Ullern videregående skole	**7 min**
530 elever, 20 klasser	4.1 km

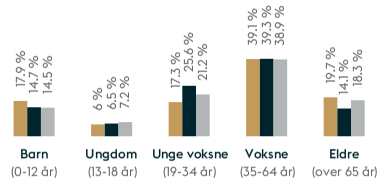
Offentlig transport

Arnebråtveien	**2 min**
Linje 1N, 45	0.2 km
Holmen	**9 min**
Linje 2	0.8 km
Gaustadalléen	**6 min**
Linje 17, 18	3.3 km
Skøyen stasjon	**9 min**
Totalt 9 ulike linjer	4.4 km
Oslo S	**18 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.9 km

Barnehager

Arnebråtveien barnehage (1-5 å...	**5 min**
67 barn	0.4 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5...	**7 min**
54 barn	0.5 km
Frantsebråten barnehage (1-5 å...	**7 min**
90 barn	0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Fellesarealet Holmen	**7 min**
Kragskogen	**9 min**
Hovseter Velvære	**12 min**
SATS Njårdhallen	**19 min**

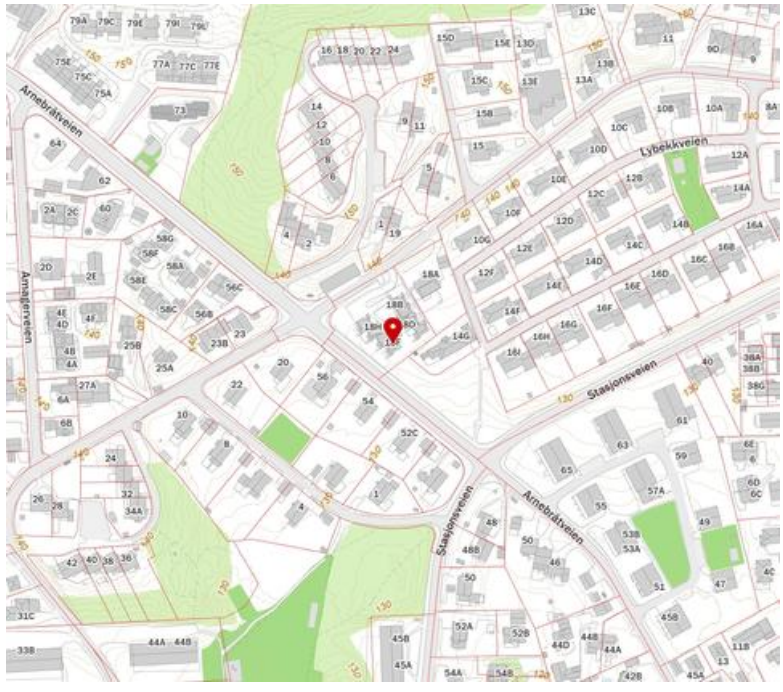
«Det er relativt stille, med folk som tar hensyn og plukker opp søppel o.l. Kort vei til buss og bane, samt bensinstasjon og butikker med det nødvendige.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 1768, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 23.04.2025 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-2752 **Referansenummer:** CX1617

Autorisert foretak: Nyverdi AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1768
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1768
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1768
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Rekkehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus over tre plan oppført i 2013. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i underetasje.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken i hybel.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Sentralstøvsuger.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Hybel:
Foliert glatt innredning, soft close, belysning under overskap, fliser over benk, heltre eik benkeplate med fasettlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Hoved del:
Tidsriktig glatt innredning fra Sigdal, soft close, takoppføring, baldakin med innfelt downlights, heltre eik benkeplate med fasettlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, frittstående kjøl og frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, downlights, vindu, avtrekk, vegghengt toalett, servant, speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2013.
Bygningen har betonggrunnmur.
Fra FDV: kompakt grunnmur av 100 mm sprøytebetong, 50 mm isopor, 98 mm bindingsverk, 100 mm isolasjon, tilleggsisolert med styreform 50 mm.
Forstøtningsmurer er av betong.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Til dels flat eiendom, noe skrånet terreng på felles tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

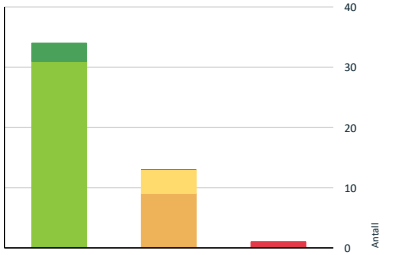
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1768
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

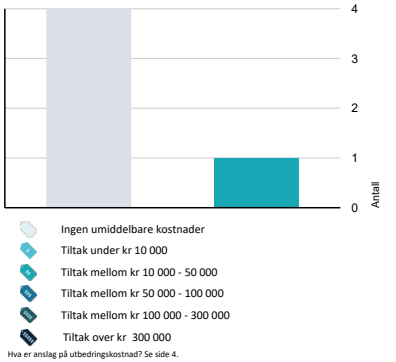
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken m/peisovn og utg hage > Overflater og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken m/utg hage > Overflater og innredning** — Gå til side

Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1768
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2013

Anvendelse
Ferdigattest

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
2. etasje: trapperom, gang med utgang til takterrasse på ca. 27 kvm., 3 stk. soverom hvorav et med utgang til balkong på ca. 6,7 kvm., bad/wc.
Hovedetasje:entré, trapperom, toalettrom, stue/kjøkken med peisovn og utgang til terrasse og hage.
Underetasje: trapperom, bod, sluse med utgang til felles garasjeanlegg.
Hybel underetasje: stue/kjøkken med utgang til hage, bad/wc, mellom gang, bod.
Det medfølger/disponeres kjellerbod på ca. 5,5 kvm., 2 stk. biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp og beslag. Besiktiget fra takterrasse.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og aquapanel/fiberpuss..

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse med støpt dekke belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ujevnt fall, sprekker i fliser, løs fug, bom/hullyd under fliser mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Renovering må påregnes.





Ca. 40 kvm.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takterrasse belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ståltrapp opp til takterrasse



Repos til takterrasse på ca. 2,5 kvm.



Takterrasse på ca. 27 kvm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Balkong belagt med terrassebord



TG 2 Utvendige trapper

Støpte trapper bog repos belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser, løs flis og løs fug

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

renovering må påregnes.



TG 2 Andre utvendige forhold

Belegningsstein ved inngangsparti

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe ujevnheter, telehiv,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1768
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ca. 15 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser i entré og på bad i 2 etasje, noe knirk i gulv i 2 etasje, noe knirk i trapp, riss i betongdekke under trapp, riss i vegger mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i underetasje.



Nivellering stue/kjøkken, ingen registrerte avvik



Nivellering trapperom + soverom 2 etasje, ingen registrerte avvik



Nivellering stue/kjøkken hybel, ingen avvik registrert

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

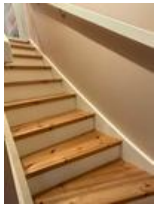
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken i hybel.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige trapper**

Boligen har lakkert tretrapp.





TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 **Andre innvendige forhold**

Sentralstøvsuger.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak

Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1768
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Usikker membran løsning på malte flater
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ytterligere dokumentasjon og undersøkelser anbefales.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10. mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

UNDERETASJE > BAD/WC

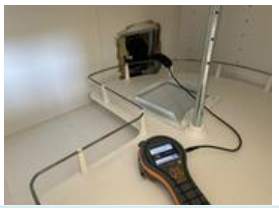
TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, det er benyttet luke i tilstøtende rom.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN M/PEISOVN OG UTG HAGE

TG 2 **Overflater og innredning**

Tidsriktig glatt innredning fra Sigdal, soft close, takoppforing, baldakin med innfelt downlights, heltre eik benkeplate med fasettlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, frittstående kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe svelling på innredning, noe merker på benkeplate.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Noe fremtidig vedlikehold må forventes.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN M/PEISOVN OG UTG HAGE

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG HAGE

TG 2 **Overflater og innredning**

Foliert glatt innredning, soft close, belysning under overskap, fliser over benk, heltre eik benkeplate med fasettlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe merker på benkeplate.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG HAGE

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1768
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, downlights, vindu, avtrekk, vegghengt toalett, servant, speil.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 **Varmesentral**

Det er installert varmepumpe.



TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 1 **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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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)?
   Ja

Tilstandsrapport



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.

Røykvarslere og pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2013.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Fra FDV: kompakt grunnmur av 100 mm sprøytebetong, 50 mm isopor, 98 mm bindingsverk, 100 mm isolasjon, tilleggsisolert med styrofoam 50 mm.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Treverk bør ha glippe mot betong

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

treverk vil trekke til seg fuktighet



TG 1 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer er av naturstein.



TG 0 Terrengforhold

Til dels flat eiendom, noe skrånet terreng på felles tomt.

Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1768
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

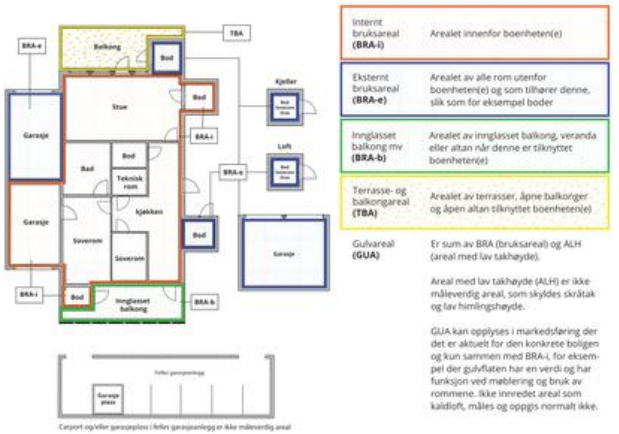
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1768
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 etasje	49			49	37
Hovedetasje	49			49	40
Underetasje	50	6		56	
SUM	**148**	**6**			**77**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Trapperom, Gang m/utg takterrasse, 3 stk. soverom, et m/utg balkong, Bad/wc		
Hovedetasje	Entré, Trapperom, Toalettrom, Stue/kjøkken m/peisovn og utg hage		
Underetasje	Trapperom, Gang/sluse m/utg garasjeanlegg, Mellom gang, Stue/kjøkken m/utg hage, Bad/wc, Bod, Bod		

Kommentar

2 etasje:
Trapperom, 4,1 x 2,8
Bad, 2,69 x 1,74
Soverom 1, 3,59 x 2,2
Soverom 2, 3,9 x 3,2
Soverom 3, 3,3 x 2,47

Hovedetasje:
Entré/trapperom, 3,2 x 2,7
Toalettrom, 1,894 x 0,97
Stue/spis, 6,5 x 4,1
Kjøkken, 3,4 x 2,4

Underetasje:
Trapperom, 2,3 x 1,8
Bod, 2,27 x 1,48
Sluse, 3,27 x 4,11

Hybel:
Soverom, 2,73 x 2,24
Bad, 2,71 x 1,72
Stue/kjøkken, 6,53 x 3,19

Takterrasse og repos + balkong er lagt til under TBA 2 etasje.
Bod i felles garasje på ca. 5,5 kvm. er medtatt under BRA-e underetasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

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: Ref eier:
- 2021 Elbil lader (32 A, 3-fase) i garasjen. Dokumentasjon foreligger.
- 2021 Utvendig motorisert solskjerming i 2. etasje. + Mindre elektriker arbeider i 2. etasje. Dokumentasjon foreligger.
- 2021 Nabo enhet (18G) hadde vanninntrenging i en lysgrav som også påvirket kortveggen vi deler mot kjeller døren til garasjen. Dette ble en vannskade som ble utbedret av Polygon. Eier har dokumentasjon/skade rapport. Vedlikeholdsrutinene i sameiet er oppdatert så det ikke skal forekomme igjen. Dreneringen i fellesområdet er også oppgradert i 2022 for å forbedre forholdene. Ingen tilfeller av lignende siden da.
- 2023 Installert varmepumpe i stuen. Dokumentasjon foreligger.
- 2024 Byttet komfyrvakt i hybel. Dokumentasjon foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Fra kjeller er det lite lysinnslipp ref dagens forskrift.

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)
Rekkehus	139	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Pål Ytrehus Ibrekk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	1768		5	2652 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Lybekkveien 18 F

Hjemmelshaver
Eide Hilde Stakvik, Ibrekk Pål Arne Ytrehus

Boligselskap
Lybekkveien 18
Boligsameie

Organisasjonsnr
912169189

Felles formue
Kr. 25 412 31.12.2024

Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1768
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv t og barnevennlig beliggende i veletablert og populært villastrøk ved Gressbanen/Vestre Holmen. Området er populært på grunn av sitt hyggelige bomiljø og fine grøntarealer i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger i en stille villa vei og er meget barnevennlig. Skoler i alle årstrinn i området. Kort vei til offentlig kommunikasjon med to busslinjer innen 5 minutters gangavstand og 10 minutters gange til T-bane. Gangavstand også til matbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet eiendom med bruksplen, uteplasser, beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

År
2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	82835263			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	
2	06.05.2025	
3	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1768
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 1768
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CX1617

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eide, Hilde Stakvik	9578-5997-4-713130	2025-04-21 21:20:10
Ibrekk, Pål Arne Ytrehus	9578-5999-4-2598783	2025-04-21 21:11:29

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
21. apr. 2025

Oppdragsnummer
22-0087/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lybekkveien 18F, 0772 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Hilde Stakvik Eide, Pål Arne Ytrehus Ibrekk

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juli 2019

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: 82835263
Forsikret i: Gjensidige

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: Sagene elektro. Byttet lampe over servant/speil. Mai 2023

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeider: Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS Fliser og membran: Comfortbutikken Skøyen AS v/ murermester Finn Karlsen

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: Første eier opplevde en vannlekkasje i 2014 fra tak pga. svakhet i en blomsterkasse på taket. Ble utbedret av utbygger på alle enheter og har ikke vært problem siden. Nabo (18G) fikk en vannskade i 2021 pga. dreneringsproblem i lysgrav. Årsaken er nå utbedret. Påvirket også ytterste vegg i kjellergangen på vår enhet. Denne ble derfor tørket og pusset opp av Polygon i regi av sameiets forsikringsselskap (Gjensidige). Installert utvendig solskjerming på vestvendt soveromsvindu i andre etasje i april 2021, utført av Kjells markiser. Tilhørende elektroarbeider utført av sagene elektro. Installert varmepumpe i april 2023, utført av ACsenteret. Tilhørende elektroarbeider utført av Sagene elektro

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet engasjerte entreprenør Øyvind Gultvedt i august 2022 for å bedre dreneringsforholdene langs gangveien fra gjesteparkeringen (treg drenering påvirket hekken langs gangstien - påvirket ikke vår enhet). Etablert langsgående perforert drensrør med rullesteinsbelegg. God drenering i området mellom husene etter dette.

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: Sagene elektro har utført følgende arbeider i eierperioden - Mindre arbeider innendørs ifm. innflytting i september 2019 - Utvendig stikk for utvendig solskjerming + mindre tiltak inne april 2021 - Utvendig stikk for varmepumpe + understrømmåler for hybel + bytte av lampe på bad i april 2023 - Ny komfyrvakt i hybel i desember 2024 OneCo har installert elbillader for enhetens garasjeplasser i november 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn i august 2024, ingen merknader

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OneCo november 2021. Forskriftsmessig installasjon av ny elbillader med opplegg for opptil 11 kW ladehastighet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ventilasjon blir vedlikeholdt årlig (filterbytte og ev. annet nødvendig) i regi av sameiet.

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling foretatt i mai 2023. Dokumentasjon foreligger

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Nabo (18G) fikk en vannskade i 2021 pga. dreneringsproblem i lysgrav. Årsaken er nå utbedret. Påvirket også ytterste vegg i kjellergangen på vår enhet. Denne ble derfor tørket og pusset opp av Polygon i regi av forsikringsselskapet.

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

Nei

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

Nei

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

Beskriv: Mindre sprekk i mur som skiller hagene til 18F og 18G

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Stue/oppholdsrom er godkjent for varig opphold

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
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? Målinger ble foretatt ved forrige salg (da vi kjøpte eiendommen).

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene er nå «kunstig høye» fordi sameiet sparer opp til å male fasader i nærmeste fremtid. Fellesutgiftene er planlagt senket når dette målet er nådd.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0087/25

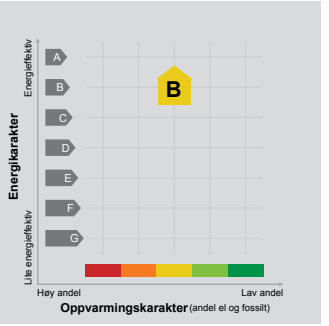
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ibrekk, Pål Arne Ytrehus	**2025-04-21**	**Eide, Hilde Stakvik**	**2025-04-21**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Ibrekk, Pål Arne Ytrehus		bankID Eide, Hilde Stakvik	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lybekkveien 18F
Postnummer	0772
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	1768
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300198531
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108534
Dato	21.04.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tidsstyring av panelovner

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: 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.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 15.04.25
Vår ref.: 4228 / 5
Meglers ref.: 22-0087/25

Boligopplysninger

Seksjon	5	**Bolignr**	
Boligselskap	4228 Lybekkveien 18 Boligsameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	Lybekkveien 18 F, 0772 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Pål Ytrehus Ibrekk, Hilde Eide	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 15.04.25: kr 6 127,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09
Felleskostnader	4 675	4 675	4 675	4 675	4 675	4 675
Kabel-tv/Bredbånd	344	344	344	344	344	344
Kapitalinnkalling vedlikehold	1 108	1 108	1 108	1 108	1 108	1 108
Total	6 127	6 127	6 127	6 127	6 127	6 127

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4228 Lybekkveien 18 Boligsameie (orgnr. 912169189)
Antall enheter	8
Styrets e-post	lybekkveien18@gmail.com
Styreleder	Rasmus Broby Johansen (94787280)
Forsikring	Gjensidige Forsikring AS (Polise 82835263)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	27/1768
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 1 302,00
Formue	kr 25 412,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

VEDTEKTER
FOR LYBEKKVEIEN 18 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende møte, 19.06.2013
Endret iht. vedtak på ord. årsmøte 28.2.2018
Endret iht vedtak på ord. Årsmøte 09.05.2023
i medhold av lov om eierseksjoner 16.6.2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Lybekkveien 18 Boligsameie, og har gårdsnummer 27 og bruksnummer 1768 i Oslo kommune.

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Enerett til å bruke deler av fellesarealene
I medhold av esl § 25 femte ledd fastsettes det at sameierne har enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

Det er utarbeidet utomhusplan som viser hvilke arealer boligseksjonen disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap. Utenomhusplanen følger som vedlegg 1.

2. 3. 3 Fysisk bruk av parkeringsplassene
Garasjeanlegget er en del av sameiets fellesareal. Den enkelte sameier har enerett til bruk av plasser i garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Fordelingen av parkeringsplasser på den enkelte seksjon fremgår av vedlegg 2.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk og gulvbelegg på takterrasser og balkonger, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Vedlikeholdsplikten gjelder også blomsterkasser. Ansvaret omfatter også økonomisk ansvar for utbedring av skader som følge av ovennevnte ansvarsområder, herunder egenandeler til forsikringsselskap.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre. Deltagelse i styret er forpliktende for alle sameiere. Deltagelsen går på rotasjon i sameiet og hver sameier tjenestegjør for to år av gangen. Rotasjonsordningen følger f.o.m. årsmøtet 2017 et fast rotasjonsmønster som angitt nedenfor. Etter hvert utført tjenesteår trer to av styrets medlemmer ut av styret og erstattes av to nye styremedlemmer fra sameiet i henhold til rotasjonsordningen. Styreleder velges særskilt av årsmøtet. Øvrig konstituering og arbeidsdeling internt i styret avgjøres internt i det nye styret.

Rotasjonsoversikt (bokstavene angir adressenummer):

	1.år	2.år	3.år	4.år	5.år	6.år	7.år	8.år
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Styremedlem	18f	18g	18c	18b	18f	18g	18c	18b
Styremedlem	18g	18i	18e	18d	18g	18i	18e	18d
Styremedlem	18h	18c	18b	18f	18h	18c	18b	18f
Styremedlem	18i	18e	18d	18h	18i	18e	18d	18h
Fritak	18b	18b	18f	18g	18b	18b	18f	18g
Fritak	18c	18d	18h	18i	18c	18d	18h	18i
Fritak	18d	18f	18g	18c	18d	18f	18g	18c
Fritak	18e	18h	18i	18e	18e	18h	18i	18e

Ovenstående innebærer at boenhet 18f og 18h trer ut av styret i 2018 og erstattes av boenhet 18c og 18e, i 2019 trer 18g og 18i ut av styret og erstattes av boenhet 18b og 18d, osv. I 2025 begynner en ny rotasjonsrunde tilsvarende 2017, i 2033 begynner en ny tilsvarende rotasjonsrunde, osv.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan 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 alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 ikrafttredelse 1.1.2018.



Uteoppholdsarealer M=1:250 i A3

VEDTEKTER OM BRUK AV FELLESAREALENE FOR SAMEIET I LYBEKKVEIEN 18

Vedtatt på generalforsamling 7. mai 2014

1. BRUK AV GARASJEANLEGGET

Hver boligenhet disponerer eksklusivt den parkeringsplass og bod med inntegnet areal som tilhører enheten. Alt øvrig areal er fellesareal som disponeres i fellesskap. Dette gjelder også fellesareal i befinner seg umiddelbart i nærheten av dør til enheten, boden eller parkeringsplassen.

Det er ikke anledning til å nytte fellesareal til å avsette egne gjenstander, f eks sykler uten at dette fremgår av vedtektene eller dette er avtalt med styret.

Det er heller ikke anledning til å nytte parkeringsplasser eller boder som midlertidig ikke er disponert.

Styret skal bestemme at visse fellesarealer skal nyttes til felles utstyr som snøfreser, høytrykkspyler osv. Styret kan dersom det er øvrige arealer ledig, bestemme at visse fellesarealer kan nyttes til avsetting av sykler, sparkstøtting o.l.

Dersom ovennevnte ikke overholdes kan styret fjerne gjenstandene/bilene på eiers regning og risiko. Det skal dersom det er mulig gis en advarsel med 14. dagers frist.

2. BRUK AV GJESTEPARKERINGSAREALER

Alle boligenheter disponerer de til enhver tid ledige gjesteparkeringsplassene som et tilbud til sine gjester. Parkeringsplassene kan også nyttes av boenhetene til kort, midlertidig parkering.

Boligenhetene kan ikke nytte gjesteparkeringsplassene over lengre tid, f eks slik at gjester, leieboere el.l. nytter gjesteparkering som alminnelig parkeringsplass.

3. SNØMÅKING AV FELLESAREALENE

Snømåking er et felles ansvar.

Styret setter innen oktober hvert år opp en liste over tidsperiodene de enkelte boenhetene har ansvaret for snømåking i løpet av vinterhalvåret.

Lybekkveien 18 Boligsameie
Innkaller til
Ordinært årsmøte (Generalforsamling)

Dato: 2 april 2025, kl 18:00
Sted: Lybekkveien 18B

Sak 1. Dagsorden

1. Konstituering
    - Registrere sameiere
    - Registere fullmakter
    - Godkjenning av innkalling
    - Godkjenning av dagsorden
    - Valg av møteleder
    - Valg av protokollfører
    - Valg av minst en sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap 2024
4. Orientering om budsjett 2025
5. Øvrige innkomne saker

    5.1 Utvidelse av perioden for ekstra innkreving av felleskostnader til fremtidig vedlikehold.
6. Valg av nytt styre

    6.1 Valg av nytt styre i henhold til rotasjonsplan

    6.2 Valg av styreleder

Kun sameiere eller personer med fullmakt fra sameiet har stemmerett på årsmøtet.

Se vedlegg.

Sak 2. Årsberetning fra Styret i Lybekkveien 18 Boligsameie for 2024

Sameiets formål er å forvalte sameiets boliger i Oslo kommune til beste for deltakerne i sameiet i henhold til gjeldende lover, bestemmelser gitt medhold av lov og vedtak i sameiermøtet, mm. .

Sameiet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 912169189.

Det er 8 seksjoner i selskapet.

Sameiet forurenser ikke dette miljøet i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligselskap. Styret har etter sammeiermøtet 2024 bestått av følgende representanter:

Funksjon	Navn	Adresse
Styreleder	Sven Nicolai Vilg	Lybekkveien 18B, 0772 Oslo
Styremedlem	Cees Bronger	Lybekkveien 18D, 0772 Oslo
Styremedlem	Linda Christin Hoff	Lybekkveien 18H, 0772 Oslo
Styremedlem	Pål Ibrekk	Lybekkveien 18F, 0772 Oslo

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger diskriminerings- og likestillingsloven og tilstreber likebehandling og likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved eventuelle ansettelser.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er BORI BL. Selskapet har ingen revisor.

Overdragelse av leiligheter:

Det har ikke vært noen overdragelse av seksjoner i løpet av 2024.

Forsikring:

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Skadeforsikring. Polisenummer: 82835263 Privat inbo/eiendeler må den enkelte andelseier forsikre ved egen polise.

Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Årsregnskapet 2024 viser et overskudd på kr 108 164, og total egenkapital på kr 191 114.

For ytterligere spesifisering se årsregnskapet for 2024.

Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styrets arbeid:

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 4 ordinære styremøter. I tillegg har det vært løpende mailkommunikasjon vedrørende aktuelle saker.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

1. Diverse saker vedrørende utearealer og utvendige forhold:
   a. Vår-og høstdugnaden ble gjennomført.
   b. Midlertidig utbedring av støyskjerm mot Arnebråtveien.

2. Diverse administrative saker
   a. Vidusvask utføres hvert halvår.
   b. Filterskifte utført av A til Å service.
   c. Service på ventilasjonssystem hos enheter som meldte om problemer.
   d. Kontakt med Gjensidige Skadeforsikring i forbindelse med skade hos enhet 18C.

3. Orientering økonomioppfølging Budsjettforslag 2025:

   Styret har tatt utgangspunkt i en generell økning i priser, spesielt de varslede økningene i de kommunale utgifter. Vi har videreført innbetalingene til vedlikeholdsfondet, men siden vi ikke har justert opp felleskostnadene så vil andelen av midlene som hentes inn til fremtidig vedlikehold bli lavere i 2025 enn i 2024.

4. Serviceavtaler

Tjeneste	Avtalepar	Avtalens utløp
Bredbånd, kabel-TV	Telia	Løpende avtale med 3mnd oppsigelse, fornyes automatisk 01.02.2023.
Gressklipping	Vaktmesterkompaniet	Løpende fra 10.03.2020
Snøbrøyting	Vaktmesterkompaniet	Løpende fra 10.03.2020
Vindusvask	Oslo Fasadevask	Løpende fra 28.02.2019
Skadedyrkontroll	Rentokil	Løpende med et års oppsigelse
Filterbyte ventilasjon	A til Å service	Ingen avtale, enkeltoppdrag
Skifte av deler ventilasjonsanlegg	Aarseth Boligventilasjon	Ingen avtale, enkeltoppdrag
Forretningsfører	BORI BL	Løpende avtale
Garasjeport	Asa Abloy	Løpende avtale
Drenskum tømming	Aktiv rørinspeksjon	Ingen avtale, enkeltoppdrag
Garasjevask	Ren Service AS	Ingen avtale, enkeltoppdrag

Sven Vlig
Styreleder

Linda Christin Hoff
Styremedlem

Pål Ibrekk
Styremedlem

Cees Bronger
Styremedlem

Sak 3. Årsregnskap 2024.

Se vedlegg.

Sak 4. Budsjett 2025.

Se vedlegg.

Sak 5. Innkomne saker

5.1. Utvidelse av perioden for ekstra innkreving av felleskostnader til fremtidig vedlikehold.

I budsjett for 2025 ble ikke felleskostnadene økt og en konsekvens av dette er at andelen av midlene som hentes inn til fremtidig vedlikehold blir lavere enn i 2024 grunnet økte drittkostnader.

Forslag til vedtak: Innkreving av ekstra midler til fremtidig vedlikehold utvides til 31.12.2026.

Sak 6. Konstituering av nytt Styre

6.1 Valg av styre

Styret velges i henhold til rotasjonsplanen fra sameiets vedtekter paragraf 7.1. For neste periode trer 18D og 18B ut av styret. 18G og 18J trer inn i styret for 2 år.

Styret fra 2025 blir da bestående av en representant fra 18F, 18G, 18H og 18J.

6.2. Valg av styreleder

I henhold til sameiets vedtekter paragraf 7.1 skal styreleder velges særskilt av årsmøtet.

Budsjett 2025

Lybekkveien 18 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Overskrift1			
	Budsjett 2025	Regnskap pr. september	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Inntekter:				
3601 Felleskostnader	421,714	316,431	421,714	408,070
Felleskostnader	**421,714**	**316,431**	**421,714**	**408,070**
3606 Andre inntekter	100,000	75,006	100,000	100,008
Andre inntekter	**100,000**	**75,006**	**100,000**	**100,008**
3607 Kabel-tv/Bredbånd	33,000	24,768	33,000	28,416
Kabel-TV, bredbånd	**33,000**	**24,768**	**33,000**	**28,416**
Sum inntekter	**554,714**	**416,205**	**554,714**	**536,494**
Kostnader:				
6320 Offentlige avgifter	160,000	99,007	136,100	113,120
6335 Snebrøyting	22,000	12,882	22,000	16,177
6336 Gressklipping	29,000	27,760	27,300	30,264
6340 Strøm/nettleie	25,500	12,137	25,000	27,680
6360 Renhold	15,750	7,688	15,000	14,700
6370 Containerleie	5,000	2,440	5,000	4,850
6420 Kabel-tv/Bredbånd	34,320	25,615	33,000	32,450
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	5,142
Driftskostnader	**291,570**	**187,529**	**263,400**	**244,382**
6600 Vedlikehold bygninger	5,000	0	5,000	18,128
6601 Vedlikehold garasjeanlegg	3,000	2,788	2,000	0
6605 Skadedyrkontroll	10,500	5,920	10,500	11,178
6610 Vedlikehold uteanlegg	3,150	14,682	3,000	3,234
6650 Vedlikehold VVS	15,000	0	15,000	24,761
6651 Vedlikehold ventilasjon	10,000	0	10,000	27,164
6652 Vedlikehold elektrisk anlegg	1,000	0	1,000	0
Vedlikeholdskostnader	**47,650**	**23,389**	**46,500**	**84,465**
6710 Regnskapsførsel	53,460	31,473	48,600	40,095
6765 Andre honorar	1,000	0	1,000	1,700
6810 Datakostnader	2,500	0	2,500	2,500
Honorarer	**56,960**	**31,473**	**52,100**	**44,295**
7500 Forsikringspremie	103,500	75,243	90,000	88,002
7520 Forsikringskadeoppgjør	0	0	0	10,000
Forsikringer	**103,500**	**75,243**	**90,000**	**98,002**
7410 Kontingenter	2,300	2,130	2,300	1,990
7740 Øreavrunding	0	0	0	0
7770 Bankgebyr	1,300	900	1,300	1,200
7790 Diverse kostnader	1,000	0	1,000	0
Andre kostnader	**4,600**	**3,030**	**4,600**	**3,190**
Sum kostnader	**504,280**	**320,663**	**456,600**	**474,335**
Driftsresultat	**50,434**	**95,542**	**98,114**	**62,159**
8050 Annen renteinntekt	200	0	200	98
8071 Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	10,000	9,648	7,000	9,781
Finansinntekter	**10,200**	**9,648**	**7,200**	**9,879**
Sum finansinnt.- og kostnader	**10,200**	**9,648**	**7,200**	**9,879**
Resultat	**60,634**	**105,190**	**105,314**	**72,038**

VEDTEKTER
FOR LYBEKKVEIEN 18 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende møte, 19.06.2013
Endret iht. vedtak på ord. årsmøte 28.2.2018
Endret iht vedtak på ord. Årsmøte 09.05.2023
i medhold av lov om eierseksjoner 16.6.2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Lybekkveien 18 Boligsameie, og har gårdsnummer 27 og bruksnummer 1768 i Oslo kommune.

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Enerett til å bruke deler av fellesarealene
I medhold av esl § 25 femte ledd fastsettes det at sameierne har enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

Det er utarbeidet utomhusplan som viser hvilke arealer boligseksjonen disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap. Utenomhusplanen følger som vedlegg 1.

2. 3. 3 Fysisk bruk av parkeringsplassene
Garasjeanlegget er en del av sameiets fellesareal. Den enkelte sameier har enerett til bruk av plasser i garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Fordelingen av parkeringsplasser på den enkelte seksjon fremgår av vedlegg 2.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk og gulvbelegg på takterrasser og balkonger, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Vedlikeholdsplikten gjelder også blomsterkasser. Ansvaret omfatter også økonomisk ansvar for utbedring av skader som følge av ovennevnte ansvarsområder, herunder egenandeler til forsikringsselskap.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre. Deltagelse i styret er forpliktende for alle sameiere. Deltagelsen går på rotasjon i sameiet og hver sameier tjenestegjør for to år av gangen. Rotasjonsordningen følger f.o.m. årsmøtet 2017 et fast rotasjonsmønster som angitt nedenfor. Etter hvert utført tjenesteår trer to av styrets medlemmer ut av styret og erstattes av to nye styremedlemmer fra sameiet i henhold til rotasjonsordningen. Styreleder velges særskilt av årsmøtet. Øvrig konstituering og arbeidsdeling internt i styret avgjøres internt i det nye styret.

Rotasjonsoversikt (bokstavene angir adressenummer):

	1.år	2.år	3.år	4.år	5.år	6.år	7.år	8.år
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Styremedlem	18f	18g	18c	18b	18f	18g	18c	18b
Styremedlem	18g	18i	18e	18d	18g	18i	18e	18d
Styremedlem	18h	18c	18b	18f	18h	18c	18b	18f
Styremedlem	18i	18e	18d	18h	18i	18e	18d	18h
Fritak	18b	18b	18f	18g	18b	18b	18f	18g
Fritak	18c	18d	18h	18i	18c	18d	18h	18i
Fritak	18d	18f	18g	18c	18d	18f	18g	18c
Fritak	18e	18h	18i	18e	18e	18h	18i	18e

Ovenstående innebærer at boenhet 18f og 18h trer ut av styret i 2018 og erstattes av boenhet 18c og 18e, i 2019 trer 18g og 18i ut av styret og erstattes av boenhet 18b og 18d, osv. I 2025 begynner en ny rotasjonsrunde tilsvarende 2017, i 2033 begynner en ny tilsvarende rotasjonsrunde, osv.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan 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 alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 ikrafttredelse 1.1.2018.

Lybekkveien 18 Boligsameie

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Lybekkveien 18 Boligsameie org.nr. 912169189

Resultatregnskap 2024

Lybekkveien 18 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	554 940	436 486	454 714	454 908
Annen driftsinntekt		0	100 008	100 000	100 000
Sum driftsinntekter		**554 940**	**536 494**	**554 714**	**554 908**
Kostnader					
Konsulenttjenester	2	41 963	41 795	49 600	54 460
Kontingenter		2 130	1 990	2 300	2 300
Rep og vedlikehold	3	46 282	88 429	36 000	37 150
Forsikringer		100 323	88 002	90 000	103 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	4	132 088	113 120	136 100	160 000
Energi og fyring	5	16 300	27 680	25 000	25 500
Kabel-TV og telefoni		34 154	32 450	33 000	34 320
Driftskostnader	6	65 197	61 141	64 300	66 750
Andre driftskostnader	7	18 134	19 728	20 300	20 300
Sum driftskostnader		**456 572**	**474 335**	**456 600**	**504 280**
Driftsresultat før finansposter		**98 368**	**62 159**	**98 114**	**50 628**
Finansielle poster					
Finansinntekt		9 796	9 879	7 200	10 200
Sum finansposter		**9 796**	**9 879**	**7 200**	**10 200**
Årsresultat		**108 164**	**72 038**	**105 314**	**60 828**
Overført til annen egenkapital	8	108 164	72 038	0	0
Sum disponering		**108 164**	**72 038**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Lybekkveien 18 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		37 585	33 622
Kundefordringer		6 167	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		206 849	87 249
Sum omløpsmidler		**250 602**	**120 871**
SUM EIENDELER		**250 602**	**120 871**

Balanse 31.12.2024

Lybekkveien 18 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	191 114	82 950
Sum egenkapital		**191 114**	**82 950**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 625	35 228
Annen kortsiktig gjeld		29 863	2 694
Sum kortsiktig gjeld		59 488	37 921
Sum gjeld		**59 488**	**37 921**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**250 602**	**120 871**

Lybekkveien 18 Boligsameie

Sven Nicolai Viig
Styrets leder

Cees Bronger
Styremedlem

Pål Arne Ytrehus Ibrekk
Styremedlem

Linda Christin Hoff
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Lybekkveien 18 Boligsameie

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Det er ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	421 908	408 070	421 714	421 908
3602	Ekstraordinære felleskostnader	100 008	0	0	0
3606	Kabel TV/bredbånd	33 024	28 416	33 000	33 000
Sum felleskostnader		**554 940**	**436 486**	**454 714**	**454 908**

Note 2 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	41 963	40 095	48 600	53 460
Andre forvaltningstjenester	0	1 700	1 000	1 000
Sum konsulenttjenester	**41 963**	**41 795**	**49 600**	**54 460**

Note 3 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	18 128	5 000	5 000
Vedlikehold VVS	12 787	24 761	15 000	15 000
Vedlikehold elektro	0	0	1 000	1 000
Vedlikehold utvendig anlegg	15 482	3 234	3 000	3 150
Vedlikehold garasjer	2 788	0	2 000	3 000
Vedlikehold ventilasjon	15 226	27 164	10 000	10 000
TI kostnader	0	5 142	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**46 282**	**88 429**	**36 000**	**37 150**

Note 4 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	132 088	113 120	136 100	160 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**132 088**	**113 120**	**136 100**	**160 000**

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	16 300	27 680	25 000	25 500
Sum energi og fyring	**16 300**	**27 680**	**25 000**	**25 500**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	15 375	14 700	15 000	15 750
Snøbrøyting/strøing/feiing	22 062	16 177	22 000	22 000
Gressklipping	27 760	30 264	27 300	29 000
Sum driftskostnader	**65 197**	**61 141**	**64 300**	**66 750**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	11 839	11 178	10 500	10 500
Søppeltømming/container	5 095	4 850	5 000	5 000
Annet driftsmateriale	0	0	1 000	1 000
Lisenser/software	0	2 500	2 500	2 500
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 300	1 300
Sum andre driftskostnader	**18 134**	**19 728**	**20 300**	**20 300**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	82 950	10 912
Tilført til/fra EK fra årets resultat	108 164	72 038
Sum opptjent egenkapital 31.12	191 114	82 950
Annen egenkapital 31.12	191 114	82 950
Sum egenkapital 31.12	**191 114**	**82 950**

Note 9 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**82 950**	**10 912**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	108 164	72 038
B. Årets endring i arbeidskapital	108 164	72 038
C. Arbeidskapital 31.12	**191 114**	**82 950**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	250 602	120 871
- Kortsiktig gjeld	59 488	37 921
= Arbeidskapital 31.12	**191 114**	**82 950**

4228 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Ibrekk, Pål Arne Ytrehus	**2025-03-02**	**Hoff, Linda Christin**	**2025-03-10**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Ibrekk, Pål Arne Ytrehus		bankID Hoff, Linda Christin	
Viig, Sven Nicolai	**2025-03-20**	**Bronger, Cees**	**2025-02-28**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Viig, Sven Nicolai		bankID Bronger, Cees	

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

Protokoll fra ordinert årsmøte 2025

Lybekkveien 18 Boligsameie

Onsdag 2 april 2025 kl 18:00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Lybekkveien 18 Boligsameie. Møtet ble avholdt i Lybekkveien 18B, Oslo.

Til stede var 6 eierseksjoner representert:
Seksjon 18B: Sven Viig
Seksjon 18C: Hans Peder Bang
Seksjon 18D: Fullmakt
Seksjon 18E: Gro Wøien
Seksjon 18F: Pål Ibrekk
Seksjon 18G: Merete Dolva
Seksjon 18H: Ikke møtt
Seksjon 18J: Dag Flokkman, Line Myr

Fullmakter:

1 fullmakt (se vedlegg)
Fullmektigens navn: Gro Wøyen
Fullmektig for: 18E Cees Bronger , Elin Nybak

1. Konstituering

A) Godkjenning av møteinnkallingen.
Det ble foreslått å godkjenne årsmøteinnkallingen og erklære dette for lovlig satt.

Vedak: Godkjent

B) Godkjenning av dagsorden
Det ble foreslått å godkjenne dagsorden.

Vedtak: Godkjent

C) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Sven Viig

Vedtak: Godkjent

D) Valg av protokollfører
Som protokollfører ble foreslått Sven Viig

Vedtak: Godkjent

E) Valg av protokollvitner
Som protokollfører ble foreslått Pål Ibrekk og Merete Dolva

Vedtak: Godkjent

2. Årsberetning for 2024

Styrets årsberetning ble referert til i hovedtrekk og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Godkjent

3. Årsregnskap 2024

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent.
Styret foreslår at årets overskudd overføres balansen, konto for egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett 2025

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Godkjent

5. Innkomne saker for avstemning

SAK 5.1

Utvidelse av periode for ekstra innkreving av felleskostnad

I budsjett for 2025 ble ikke felleskostnadene økt og en konsekvens av dette er at andelen av midlene som hentes inn til fremtidig vedlikehold blir lavere enn i 2024 grunnet økte drittkostnader.

Forslag til vedtak: Innkreving av ekstra midler til fremtidig vedlikehold utvides til 31.12.2026.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av nytt styre

6.1 Valg av nye styremedlemmer

Styret velges i henhold til rotasjonsplanen fra sameiets vedtekter paragraf 7.1. For neste periode trer 18D og 18B ut av styret. 18G og 18J trer inn i styret for 2 år.

Som nye styremedlemmer for 2 år ble det foreslått
18G: Rasmus Broby Johansen
18J: Line Myr

Vedtak: Godkjent

6.2 Valg av styreleder

I henhold til sameiets vedtekter paragraf 7.1 skal styreleder velges særskilt av årsmøtet.

Som ny styreleder ble det foreslått: Rasmus Broby Johansen

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl 18:39 Oslo 2 april 2025

Møteleder

Pål Ibrekk

Protokollvitne

Protokollvitne

Etter valget på ordinørt årsmøte 2025 har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Rasmus Broby Johansen	2025-2027
Styremedlem:	Line Myr	2025-2027
Styremedlem:	Pål Ibrekk	2024-2026
Styremedlem:	Linda Hoff	2024-2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 10.08.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201004418-53 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Guro Langemyhr | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LYBEKKVEIEN 18 A-J	Eiendom:	27/1768/0/0
Tiltakshaver:	AS Naturbetong	Adresse:	Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Lybekkveien 18 A-J

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.08.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Marius Stenseth - for fungerende enhetsleder Murtaza Hussain

Kopi til:

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LENE SOLEM
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0087/25
Vår referanse: 3735862/26261173
Bestilling: C3 2025-04-28 (7) 21

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
465478	200	7.6.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	1768	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 601461111
Vedlegg: Ja

Doknr: 465478 Tinglyst: 07.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

07.06.2013

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
210635	MELTVEDT ARNE	H0502	MOGENS THORSENS GATE 1 A, 0264 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	27	1768

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Seksjonsnr	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	27	1768	0	1	119 / 1083	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	27	1768	0	2	122 / 1083	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	27	1768	0	3	121 / 1083	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	27	1768	0	4	144 / 1083	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	27	1768	0	5	144 / 1083	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	27	1768	0	6	144 / 1083	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	27	1768	0	7	145 / 1083	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	27	1768	0	8	144 / 1083	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

07.06.2013 08.45

Returneres til:
Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
971040823
Kor.nr.

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	27	1768		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
210635 [redacted]	Arne Meltvedt	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Bruk (teller)[5]	Til-legg-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Bruk (teller)[5]	Til-legg-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Bruk (teller)[5]	Til-legg-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Bruk (teller)[5]	Til-legg-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Bruk (teller)[5]	Til-legg-areal[6]
1	B	119		13				25				37				49			
2	B	122		14				26				38				50			
3	B	121		15				27				39				51			
4	B	144		16				28				40				52			
5	B	144		17				29				41				53			
6	B	144		18				30				42				54			
7	B	145		19				31				43				55			
8	B	144		20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1083 = nevner: 1083

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
29/4-2013	[redacted] AS NATURBETONG Arne Meltvedt Ingjerd Kyvegen

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Ekt kopi 05.06.2013

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
Oslo, 29/4-2013	[redacted] AS NATURBETONG IHT GENERALFULLMAKT Arne Meltvedt STYRETS LEDER Ingjerd Kyvegen	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/465478/200
Uthentet 2025-04-28 11:06

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[1]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at samlemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [2]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
27	1768		1-8

Oslo kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 6.6.13	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

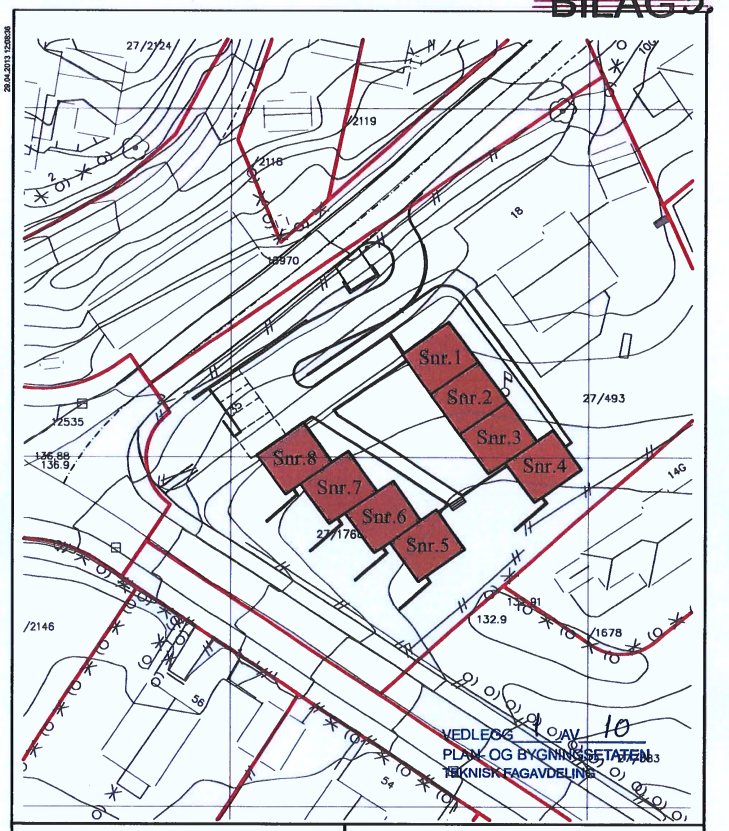
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfyles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangegrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samlemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
29/4-2013	AS NATURBETONG IHT GENERALFULLMAKT

SF0217 Side 3 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/465478/200
Uthentet 2025-04-28 11:06

BILAG 3



Situasjonsplan

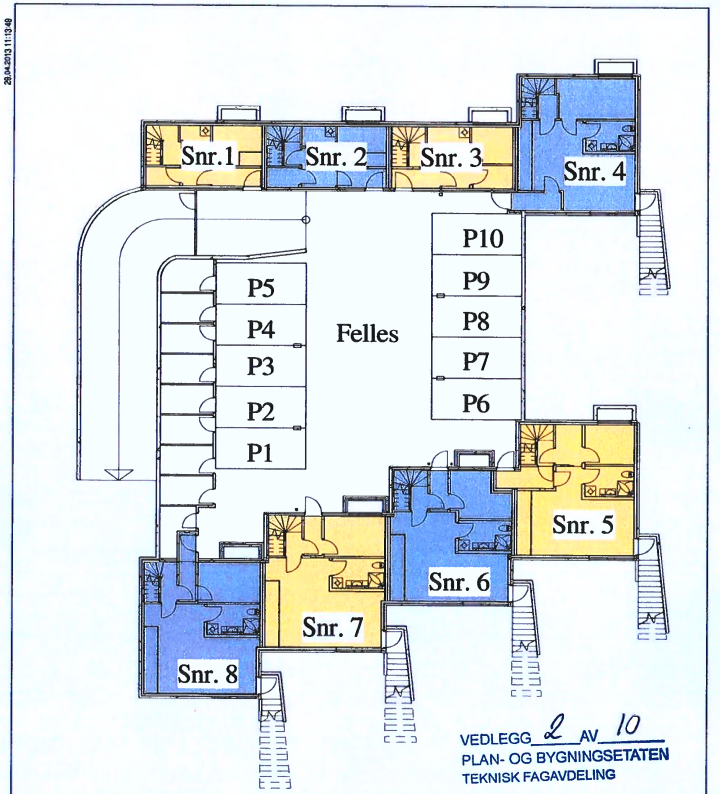
SEKSJONERINGSTEGNING

LYBEKKVEIEN 18 1759

	oversikt		HUS A-H
Tegnet av:	–		
Kontroll:	–		
Målestokk:	1 : 500		
Dato:	29.04.13	Rev.	

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C III - 0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70
e-post arcasa@arcasa.no

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2013/465478/200
Uthentet 2025-04-28 11:06



Fellesarealer

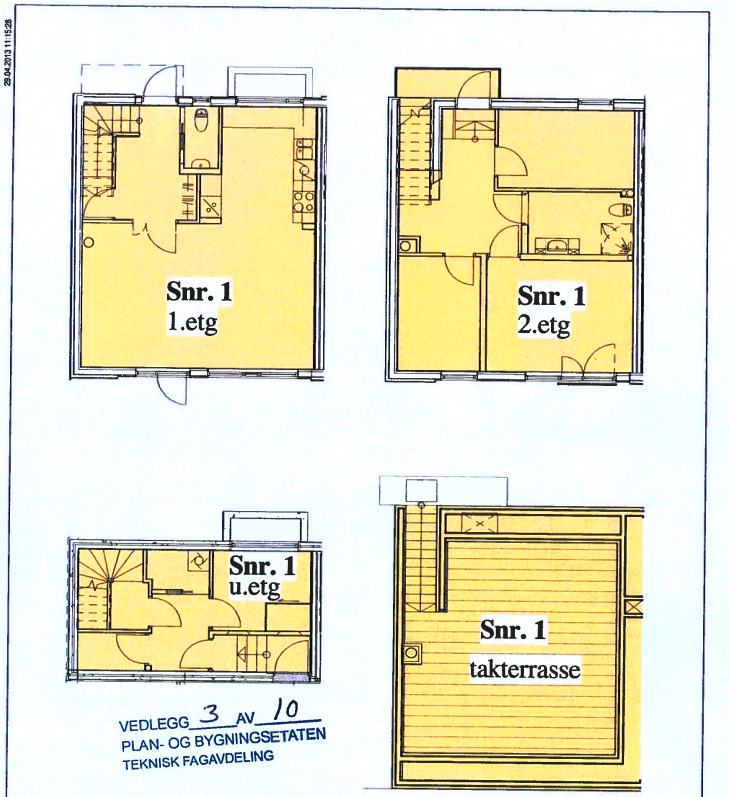
SEKSJONERINGSTEGNING

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C III - 0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70
e-post arcasa@arcasa.no

LYBEKKVEIEN 18 1759

Leilighetstype:	u.etg felles	Leilighetsnr:	HUS
Tegnet av:	TK		
Kontroll:	_		
Målestokk:	1 : 200	BRA	
Dato:	04/26/13	Rev.	

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2013/465478/200
Uthentet 2025-04-28 11:06



Snr. 1

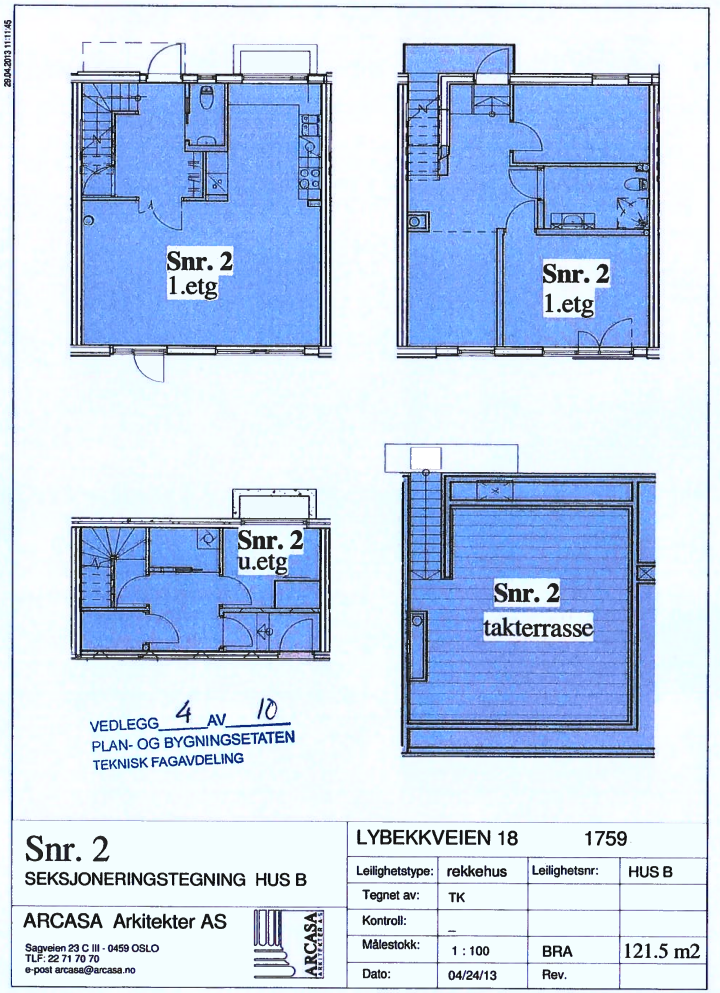
SEKSJONERINGSTEGNING HUS A

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C III - 0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70
e-post arcasa@arcasa.no

LYBEKKVEIEN 18 1759

Leilighetstype:	rekkehus	Leilighetsnr:	HUS A
Tegnet av:	TK		
Kontroll:	_		
Målestokk:	1 : 100	BRA	118.5 m2
Dato:	04/24/13	Rev.	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/465478/200
Uthentet 2025-04-28 11:06

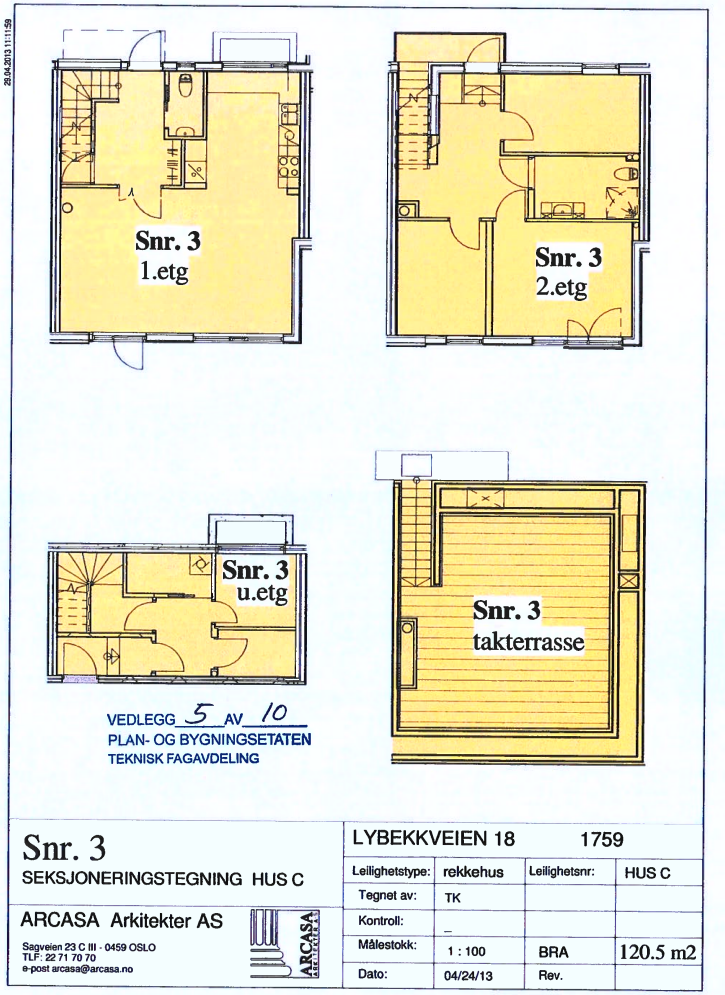


Snr. 2
SEKSJONERINGSTEGNING HUS B

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C III - 0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70
e-post arcasa@arcasa.no

LYBEKKVEIEN 18	1759		
Leilighetstype:	rekkehus	Leilighetsnr:	HUS B
Tegnet av:	TK		
Kontroll:	_		
Målestokk:	1 : 100	BRA	121.5 m2
Dato:	04/24/13	Rev.	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/465478/200
Uthentet 2025-04-28 11:06

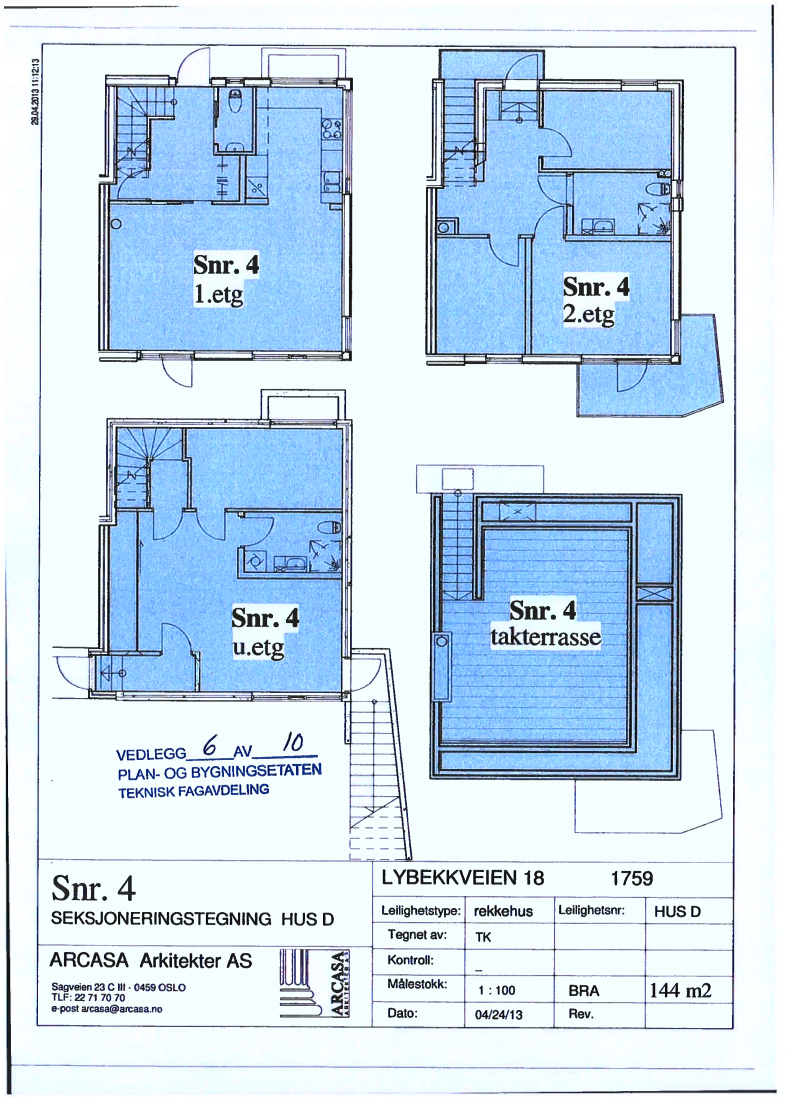


Snr. 3
SEKSJONERINGSTEGNING HUS C

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C III - 0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70
e-post arcasa@arcasa.no

LYBEKKVEIEN 18	1759		
Leilighetstype:	rekkehus	Leilighetsnr:	HUS C
Tegnet av:	TK		
Kontroll:	_		
Målestokk:	1 : 100	BRA	120.5 m2
Dato:	04/24/13	Rev.	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/465478/200
Uthentet 2025-04-28 11:06



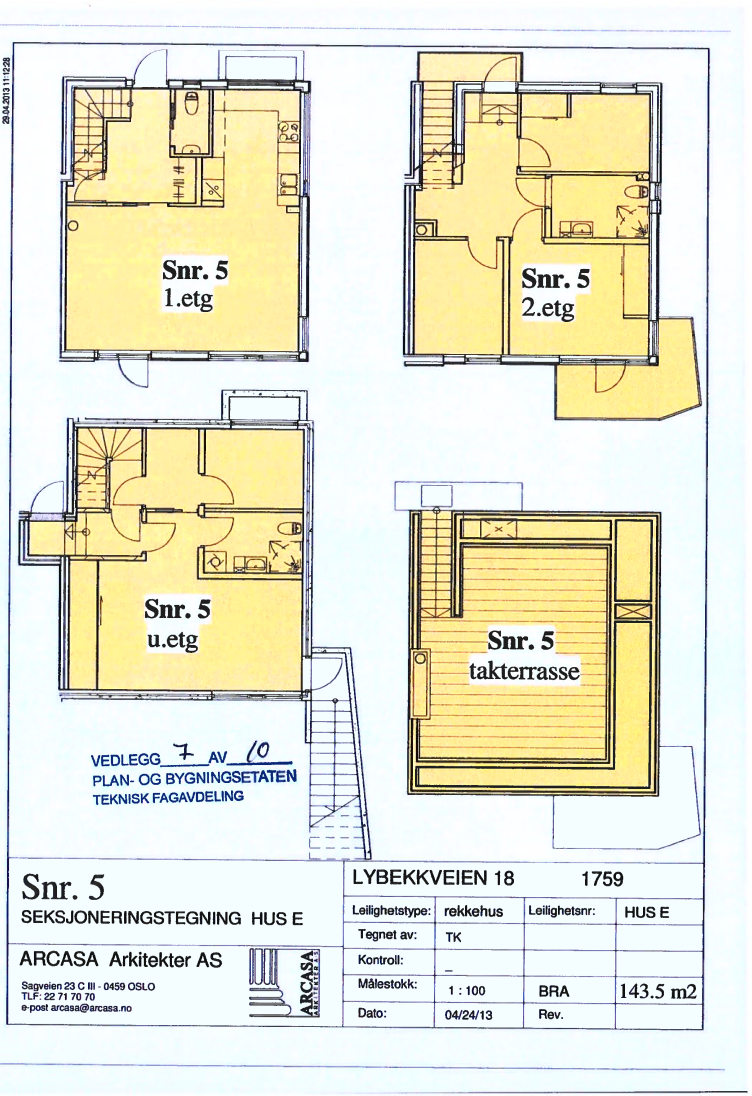
Snr. 4
SEKSJONERINGSTEGNING HUS D

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C III - 0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70
e-post arcasa@arcasa.no

LYBEKKVEIEN 18 1759

Leilighetstype:	rekkehus	Leilighetsnr:	HUS D
Tegnet av:	TK		
Kontroll:	_		
Målestokk:	1 : 100	BRA	144 m2
Dato:	04/24/13	Rev.	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/465478/200
Uthentet 2025-04-28 11:06



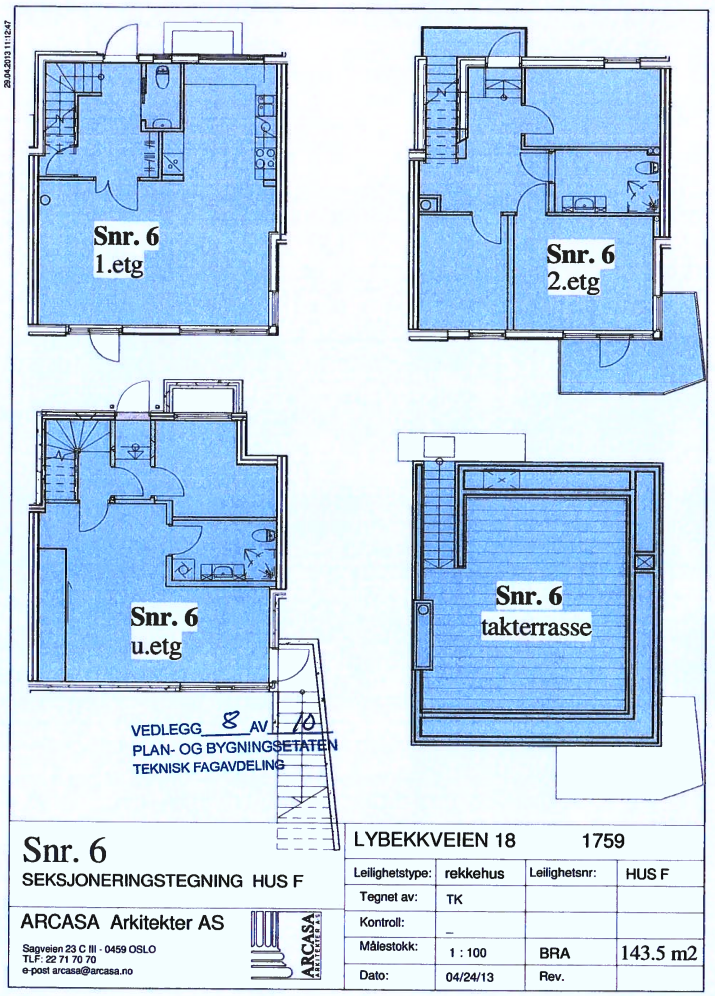
Snr. 5
SEKSJONERINGSTEGNING HUS E

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C III - 0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70
e-post arcasa@arcasa.no

LYBEKKVEIEN 18 1759

Leilighetstype:	rekkehus	Leilighetsnr:	HUS E
Tegnet av:	TK		
Kontroll:	_		
Målestokk:	1 : 100	BRA	143.5 m2
Dato:	04/24/13	Rev.	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/465478/200
Uthentet 2025-04-28 11:06



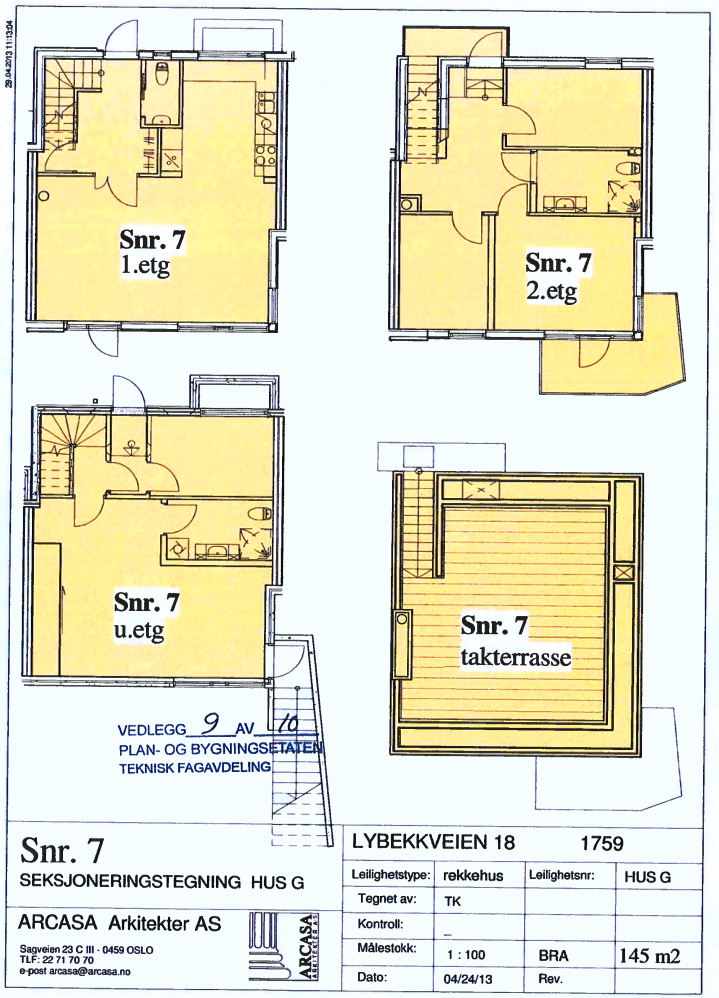
Snr. 6
SEKSJONERINGSTEGNING HUS F

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C III - 0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70
e-post arcasa@arcasa.no

LYBEKKVEIEN 18 1759

Leilighetstype:	rekkehus	Leilighetsnr:	HUS F
Tegnet av:	TK		
Kontroll:	_		
Målestokk:	1 : 100	BRA	143.5 m2
Dato:	04/24/13	Rev.	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/465478/200
Uthentet 2025-04-28 11:06



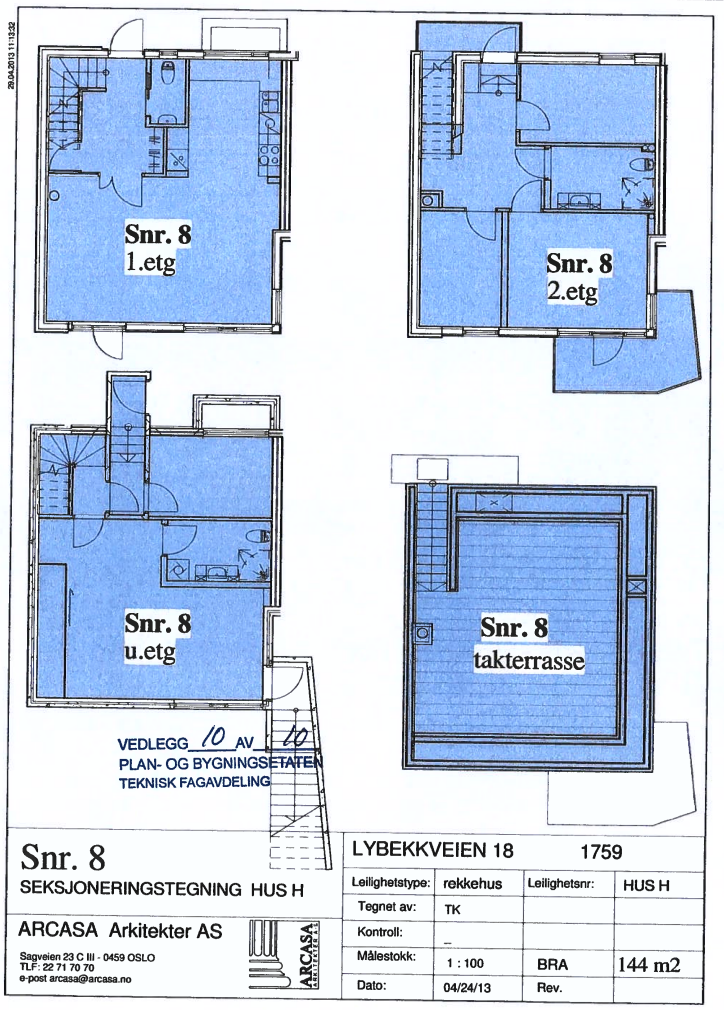
Snr. 7
SEKSJONERINGSTEGNING HUS G

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C III - 0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70
e-post arcasa@arcasa.no

LYBEKKVEIEN 18 1759

Leilighetstype:	rekkehus	Leilighetsnr:	HUS G
Tegnet av:	TK		
Kontroll:	_		
Målestokk:	1 : 100	BRA	145 m2
Dato:	04/24/13	Rev.	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/465478/200
Uthentet 2025-04-28 11:06



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/465478/200
Uthentet 2025-04-28 11:06

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
LYBEKKVEIEN 18F

Dato: 14.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509957
8452250

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1768

Vi viser til bestilling av 20250414 for LYBEKKVEIEN 18F.

GNR. 27 BNR. 1768

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.06.1972.

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

2653 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

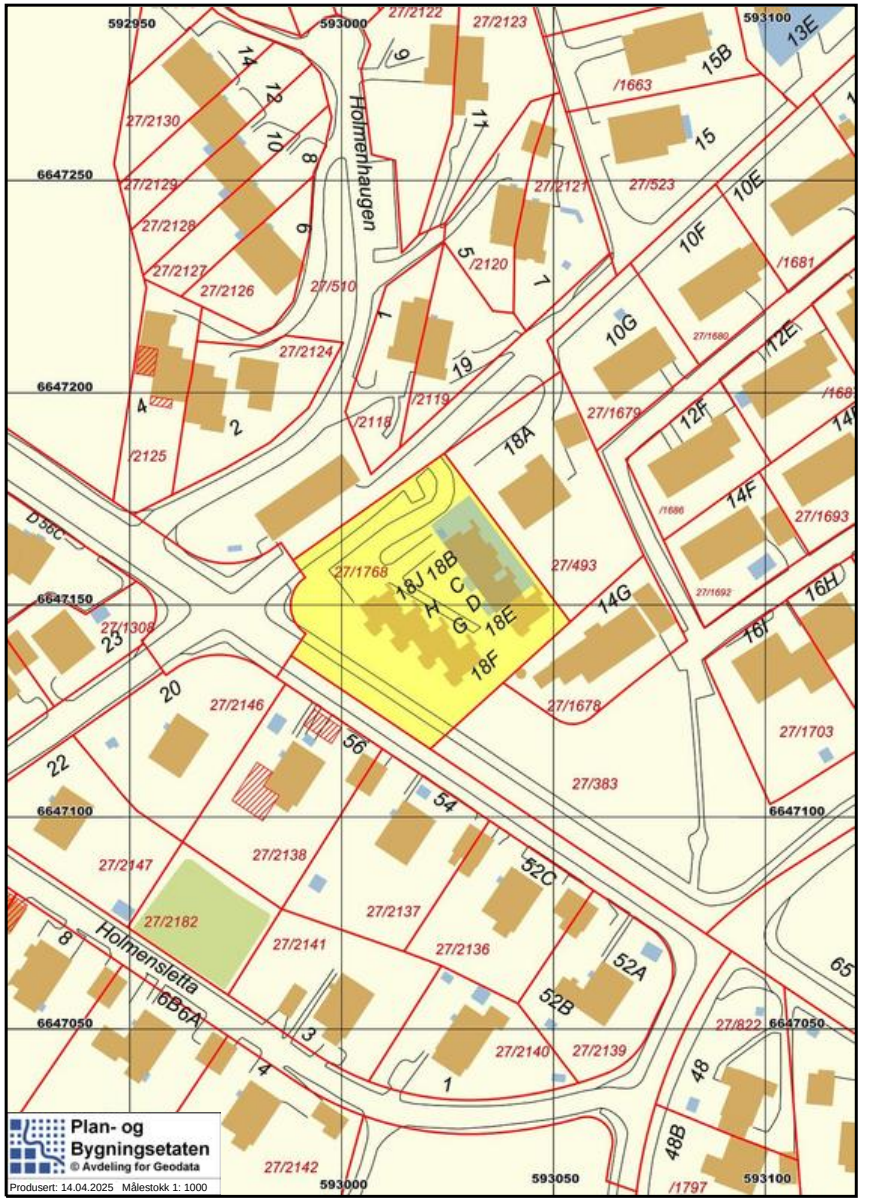
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-279GA

Regulering av en del av Lybekkveien. (vei 1017)

S-279GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.06.1943
Vedtatt av: Innenriksdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194300409
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Oslo

S-126GA

Reguleringsplan av Arnebråtveien fra Stasjonsveien til vei 3010. (vei 1050)

S-126GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.10.1936
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193601644
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Oslo

S-4277

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Lybekkveien 18 m.fl. som omreguleres fra byggeområde for boliger og fellesområde (felles avkjørsel) til: Byggeområde for boliger, offentlig trafikkområde (vei), fellesområde (fellesareal).

Vedtaksdato: 27.11.2006
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200505133
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200505133

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: DEL AV LYBEKKVEIEN 18 M. FL.
gnr. 27, del av bnr. 383, 493, 1768.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200505133 og datert 31.10.2006.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
Byggeområde for boliger
Offentlig trafikkområde (vei)
Fellesområde (fellesareal)

§ 3. Utnyttelse
For areal regulert til byggeområde for boliger skal de til enhver tid gjeldende bestemmelser i småhusplanen gjøres gjeldende (pr. 01.11.2006 S-4220).

§ 4. Avkjørsel
Avkjørsel skal være fra Lybekkveien som vist med piler på plankartet.

§ 5. Fellesområde – fellesareal
Fellesarealet skal være felles for følgende eiendommer:
Gnr. 27, bnr., 493, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, og 1768.

Oslo

S-1665

Reguleringsplan for kvartalet Arnebråtveien - Lybekkveien - Hemingveien - Stasjonsveien, gnr. 27, bnr. 383 m.fl. Vestre Holmen, Oslo kommune.

Vedtaksdato: 04.12.1970
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197001205
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET ARNEBRÅTVEIEN - LYBEKKVEIEN - HEMINGVEIEN - STASJONSVEIEN, GNR. 27, BNR. 383, M. FL. VESTRE HOLMEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

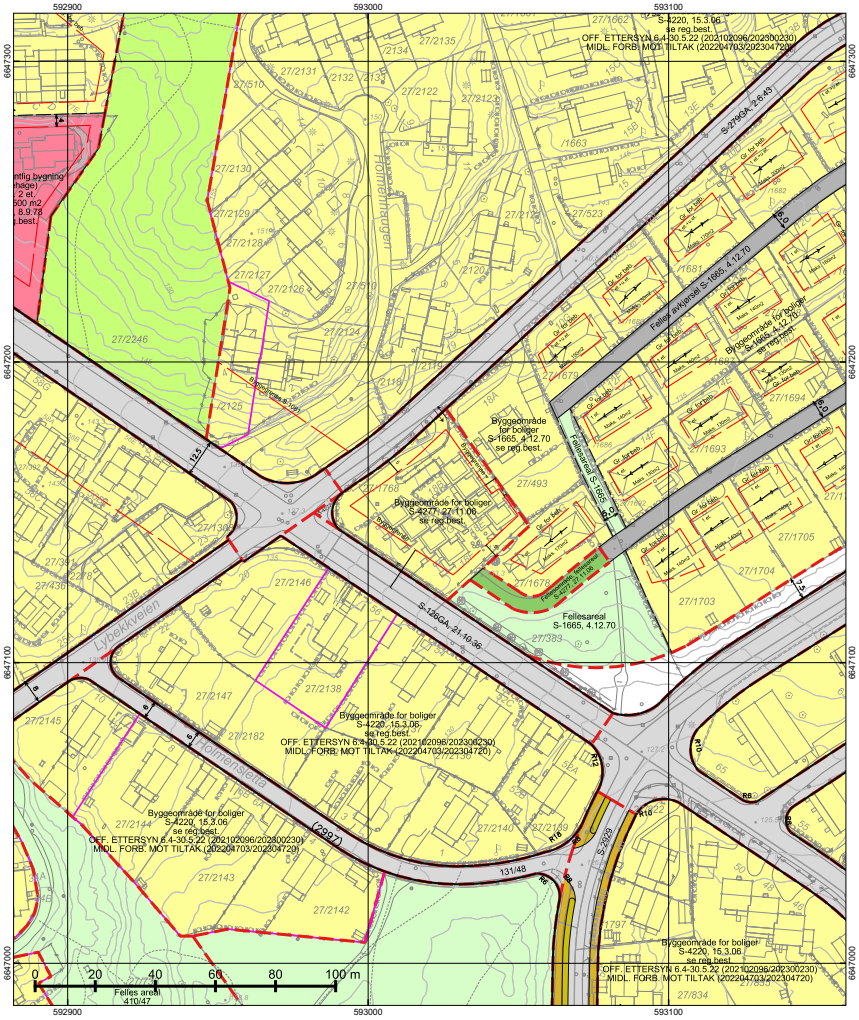
§ 2. Parsellene kan bebygges med eneboliger og kjedehus i maksimum 1 etasje. Underetasje kan tillates der terrenget gjør det mulig.

§ 3. Bygningene skal ha saltak eller valmtak med 27 grader takvinkel. Bygningene på parsellene 27 - 37 skal ha 20 grader takvinkel.

§ 4. Ved innsendelse av søknad om byggetillatelse må det på den situasjonsplan som følger byggemeldingen, være vist en biloppstillingsplass på hver tomt i tillegg til de garasjeplasser som er vist på reguleringsplanen.

§ 5. Nettstasjoner skal plasseres i området i samråd med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 6. Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141302/ 86509957
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: LYBEKKVEIEN 18F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1768

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)

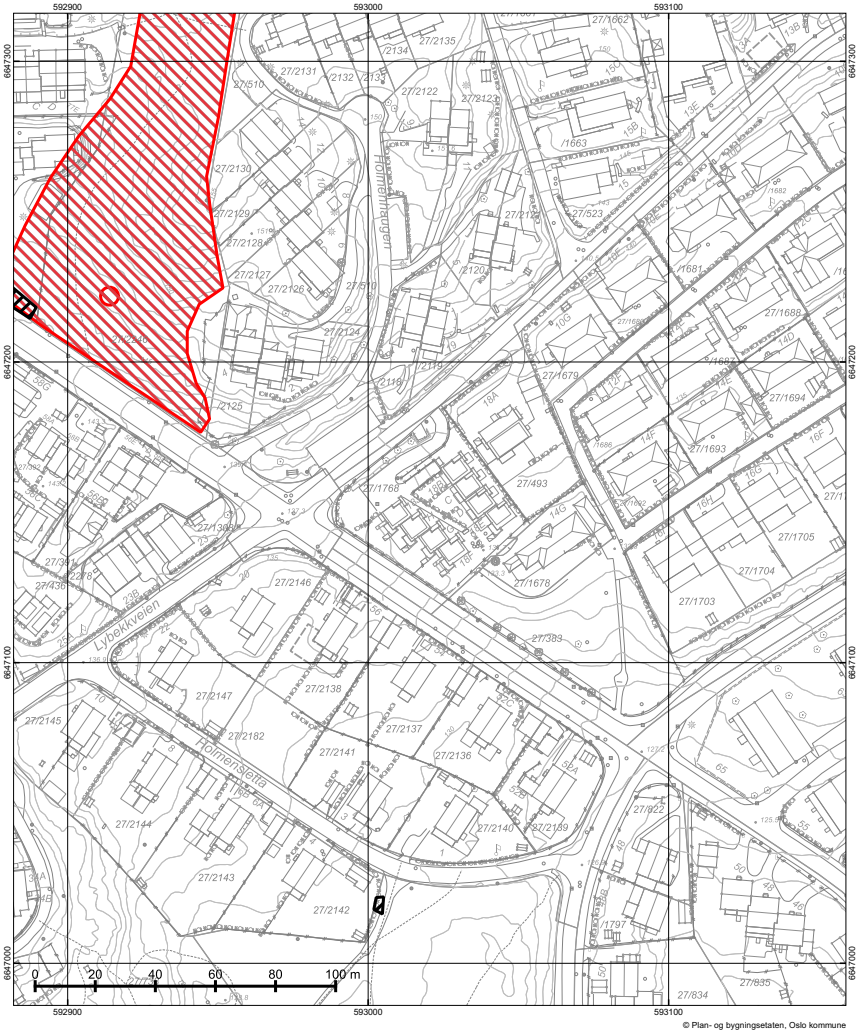
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

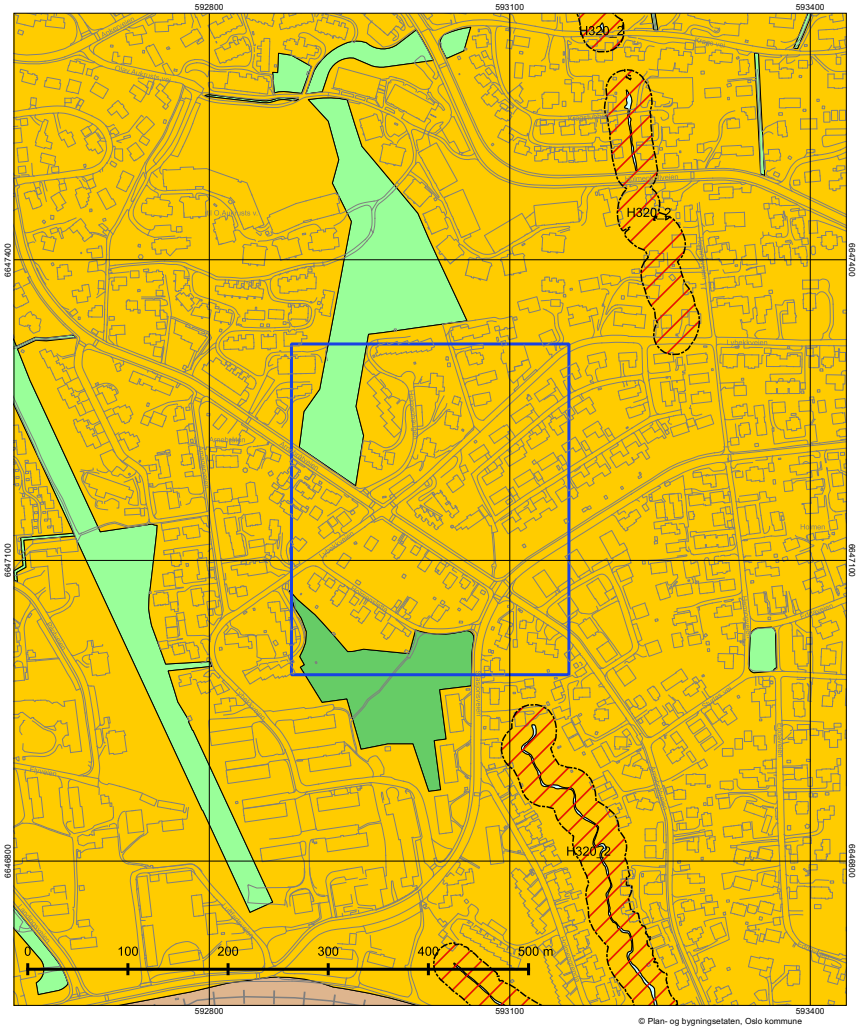
Dato: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141302/ 86509957
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: LYBEKKVEIEN 18F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1768

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141302/86509957
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik 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 - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 22-0087/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lybekkveien 18F 0772 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 1768, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no