NORDVIK

Lillevannsveien 73B

3 soverom | 364 kvm | Enebolig



Velkommen til

Lillevannsveien 73B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
13	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
126	Vedlegg
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.10.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende enebolig med hybel | Idyllisk beliggenhet med nydelig utsikt | Naturskjønt | Dobbel garasje m/lader

Prisantydning	**18 250 000,-**
Omkostninger	**457 340,-**
Totalpris	**18 707 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 606,-**
BRA-i	**364 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Eierseksjon**

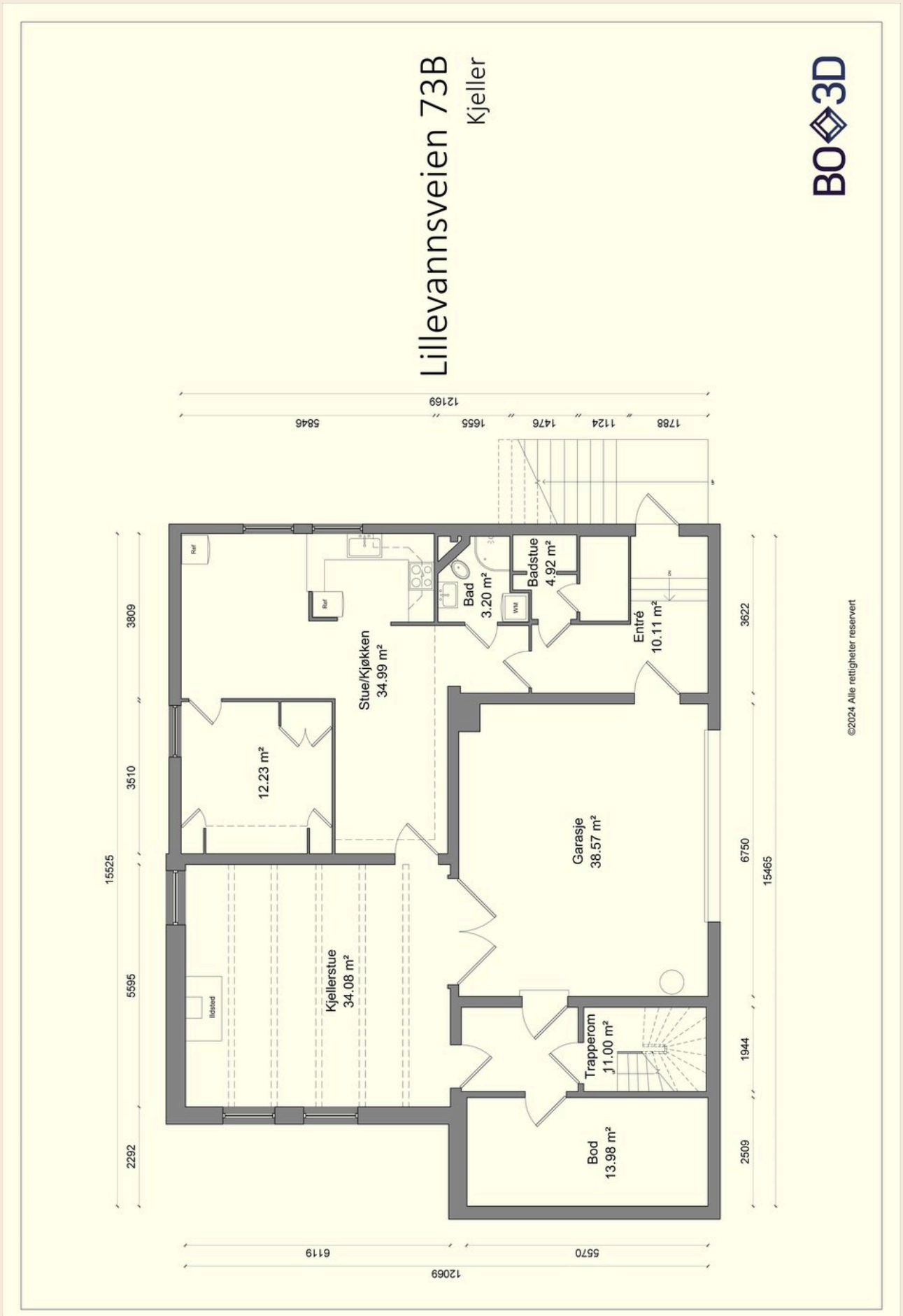
Kort fortalt

Sjarmerende enebolig i fantastiske omgivelser på Lillevann/Holmenkollen. Her bor du på et privat eksklusivt tun med marka som nabo. Boligen har god planløsning og stor vestvendt uteplass fra stuen. En stor og lys bolig i naturskjønne omgivelser. Gjennomgående standard fra 2010 med eksklusive materialvalg av høy kvalitet.

- Vestvendt uteplass.
- Flere vedfyrte ildsteder.
- Eksklusivt privat sameie.
- 5 min gange til Lillevann t-bane.
- Gjesteparkering på felles p-plasser.
- Godkjent hybel, som leies ut for kr. 12.000,-.
- Gjennomført utbedringer på all kledning i 2024.
- Sjarmerende detaljer og eksklusive materialvalg.
- Dobbel garasje med el-billader og intern adkomst til boligen.

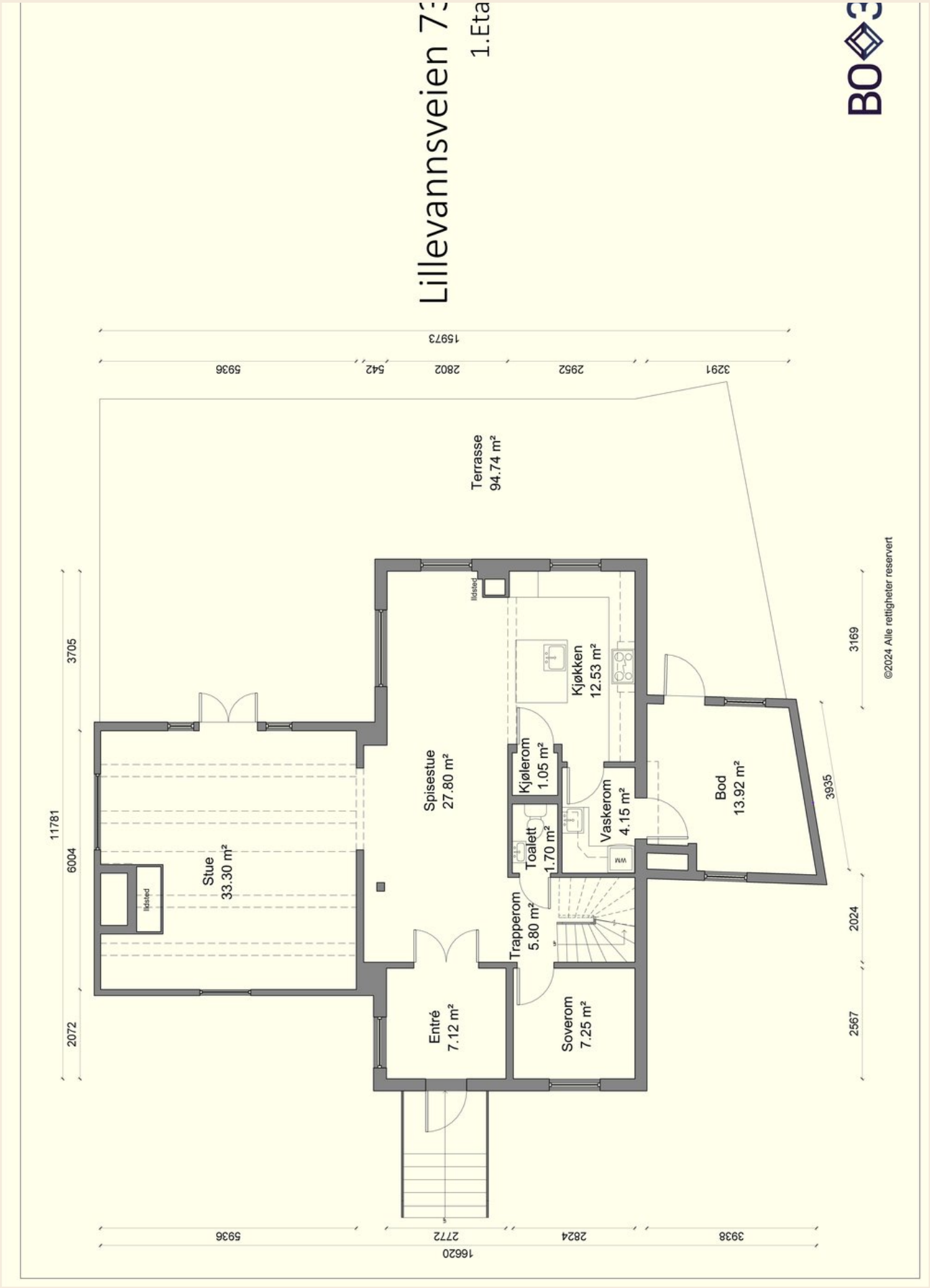
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 173 kvm
Total BRA: 173 kvm



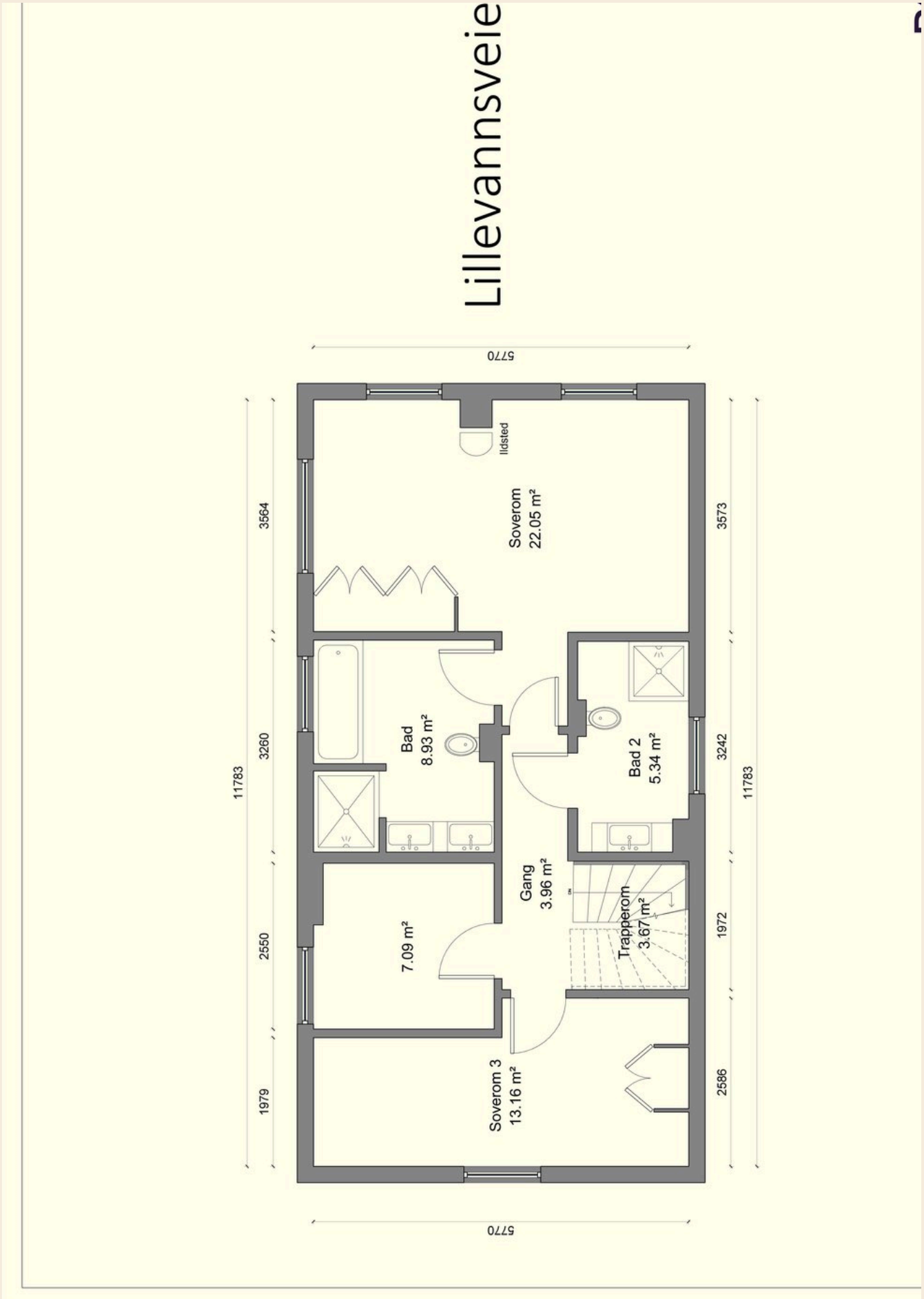
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 123 kvm
Total BRA: 123 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0354/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lillevannsveien 73B, 0788 OSLO
Gnr 33, bnr 898, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Espen Andre Kristiansen
Thea Kristiansen
Ida Kristiansen

Kjøpesum og omkostninger
18 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
456 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
457 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
477 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 707 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 727 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1997

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 364 kvm
Totalt BRA: 364 kvm
TBA: 90 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 173 kvm. Dobbel garasje med intern adkomst til boligen, bod, gang , trapperom, kjellerstue m/ peis og badstue. Hybel: stue/kjøkken, rom som benyttes som soverom og bad.
Total BRA: 173 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Entré, hall m/trapp, soverom, toalettrom, stue m/peis, spisestue, kjøkken, kjølerom, vaskerom og bod
Total BRA: 123 kvm.
TBA: 90 kvm. Terrasse på bakkeplan med fin utsikt og gode solforhold.

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Hall m/trapp, 2 soverom, bod (innredet som soverom), hovedbad og gjestebad
Total BRA: 68 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er oppmålt med 3D-skanner. Dette er utført av BO3D.

Parkering
Det er egen dobbelgarasje med egen port og direkte tilgang til boligen. Innkjøring til garasjen er via sameiets felles garasje.
I henhold til seksjoneringsbegjæringen er dobbelgarasjen seksjonert som en del av seksjon 4.

Det er i tillegg gjesteparkering i sameiet.

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?: Alle bad og WC er pusset i 2011 ifm. med en innvendig brann i boligen. | All innvendig kledning og isolasjon er ble skiftet ut i samme periode som en del av

samme forholdet, samt at tømmerstuen ble tatt helt ned å bygget opp på nytt. Alt elektrisk anlegg og stereo i vegger og tak ble skiftet ut.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Selger har ikke bodd på eiendommen, da dette er et dødsbo.
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: Mesterbygg, Utlufting under alle dører til bad og toaletter. 2025

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: Pipe på kjøkken: utført av HENRIKSEN PEISFORUM ASKER AS, Rehabilitering av pipe. Ferdigattest er utstedt 19.11.2024.

4. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alkt elektriske bel skiftet ut i så langt jeg vet i hovedhus foruten i kjeller etter brann i 2011.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som utført arbeid, men det kan være Røa elektriske. Sameie har en
felles avtlae med disse.

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.? Ja.
Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Det foreligger godkjent bruksendring til hybel i kjeller datert 21.05.2025.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Sist service på ventilasjonanlegget ble gjennomført mars 24 av Bryn Klima.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert Radonbrønn av FIRMA UniraD i april 2025 Det er utført utbedring av utvenig trapp - Muremester Sveen august 2024.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? nei.
Eventuell kommentar: Vi har i gangsatt arbiedet med måling. Måleperioden er ferdi ca. 1.okt.

32.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.
Beskriv: Hovedhuset, trappeløpe , 1. og 2. etg. og tømmerkoie ble ble skadet i innvendig brann ca. 2010. Alt innvendig (Gulv, tak, vegger ble revet og skiftet ut i 2011, samt at Tømmerkoie ble tatt totalt ned og bygget opp igjen.

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Daniel Bjerk

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

Utvendig:
Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.
Taket over stue/tilbygg er skiftet etter brannen i 2011.
Tettesjikt er av membran og sveisepapp.
Takrenner, nedløp og beslagsløsninger er utført i lakkert stål.
Det er takrenner i tre ved terrasse.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er kaldtloft over hoveddel, med adkomst fra loftsluke i soverom i 2.etg. Loftet er blåseisolert.
Takkonstruksjonen i stuen er lukket/bygget igjen, uten mulighet å vurdere.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Tilbygg har tømmervegger fra 2011, uten registrerte avvik.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i underetasjen er fra byggeåret.
Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Det er vestvendt terrasse/uteplass med utgang fra stuen og bod bak vaskerom. Det er skifer, belegningsstein og terrassebord på dekke.
Utestikk, lamper og markise på vegg. Rundt terrassen er det blomsterbed og skigard. Arealet er målt til 90 kvm.
Terrrassen ligger over oppvarmet rom i underetasjen.
Utvendige murtrapper belagt med skiferstein.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har trepanel.
Veggene har trepanel, malte plater, tømmervegger og murt forblending. Himlingene har malte plater og

trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er bjelkelag mellom 1. og 2. etg.
Støpt såle i underetasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Selger opplyser om at det er satt inn radonbrønn i 2025.
Boligen har elementpipe, isolert stålpipe, vedovn, murt peis og peis med innsats. Det er etablert avtrekksvifter på pipetopper.
Pipe tilknyttet soverom og kjøkken er rehabilitert i 2024 etter tilsyn med avvik. Saken er avsluttet.
Gulvet er av betong og har parkett og fliser. Veggene har innforet panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i underetasjen.
Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 84,8%
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Tofløydør med glassfelt.

Våtrom:
Bad/vaskerom i underetasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har nådd høy alder og det anbefales å totalrenovere våtrommet. Innsetting av dusjkabinett anbefales dersom badet
fortsatt skal brukes med dagens tilstand.
Veggene har fliser. Malt panelhimling med downlights.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og uten fall mot sluk.
Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig.
Sluket er av plast.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad.
Hulltaking er foretatt og det er påvist fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Badstue/dusjrom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 63,4%. Det er også påvist fuktskader på veggoverflater.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater, sokkelflis mot gulv. Malt panel med downligts i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5mm.
Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt. Sluket er av plast.
Det er innredning med laminatbenkeplate. Det er vaskekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 42%

Hovedbad i 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Malt panel i himlingen med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm.
Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig.
Slukrenne er ved vegg i dusjsonen. Plastskuk under badekar.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett med innebygd sisterne, innbygd badekar og dusjhjørne med dør i herdet glass.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 43,2%

Gjestebad i 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Malt panel i himlingen med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm.
Det mangler skjult og synlig vanntett sjikt. Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne og dusjhjørne med dør i herdet glass.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 44,6%

Kjøkken i underetasje
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre med oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med keramisk platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i 1. etasje
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Overskap med glass.
Benkeplate i granitt med underlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er etablert waterguard under kjøkkenbenk. Det er integrert oppvaskmaskin, fryseskap, dampovn, stekeovn og induksjonsplatetopp. Kjølerom tilknyttet kjøkkenet. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt over kokesonen.

Toalettrom
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser og malte glatte vegger, malt panelhimling med downlights.
Det er veggmontert toalett med innebygd sisterne og vegghengt servant.

Avtrekksvifte og tilluft under dørblad.

Badstu med tilstøtende avkledningsrom og dusjnisje.
Badstue er ikke vurdert pga manglende tilgang. Rommet er fullt av ting/kasser.
Det er fliser på gulv med elektriske varmekabler og panel og fliser på vegger. Det er gulvbelegg i badstuen.
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dørblad. Badstue har ventil gjennom vegg.
Det er en badstue med elektrisk badstueovn.

Kjølerom med aggregat

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er besiktiget i rørskap.
Det er rørskap i vaskerom, drenert til vaskerom med gulvsluk. Det er fordelerstamme i garasjen.
Det er rørskap i underetasjen.
Hovedstengekran i garasjen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert og naturlig ventilasjon.
Aggreat står plassert i bod ved kjøkken.

Underetasjen har naturlig ventilering gjennom tillufsspalte i vindu og ventil i yttervegg.
Deler av anlegget ble skiftet i 2011/2012 i forbindelse med brannen.
Varmtvannstanken til boligen er på 287 liter og er plassert i garasjen.
Varmtvannstanken til hybel er på 120 liter og er plassert i kjøkkenskap uten understøtte.
Sentrakstøvsuger plassert i bod i underetasjen.
Det er flere sikringsskap i boligen med automatsikringer fra forskjellige år.
Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. krav.
Sentrakstøvsuger plassert i bod i underetasjen.

Tomteforhold:
Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1997.
Bygningen har betonggrunnmur og støpt såle.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Sveisepappen er ikke limt/tettet mot bordtaksbeslaget.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner har punktvise lekkasjer. Det er nedfall/mose i takrenner. Det er manglende fall i takrenner. Det står vann i rennen. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Takkonstruksjon/Loft: Enkelte spalteåpninger mot takraft er løse.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Karmer er værslitte på enkelte vinduer i underetasjen.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tomteforhold:
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Innvendig:
- Overflater gulv: Det registreres riper og slitasje i gulv enkelte steder.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Dette gjelder pipeløpet i stue og underetasjen.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Innvendige vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Innvendige avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er skader på fundament til berederen i hybel. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Andre VVS-installasjoner: Sentralstøvsuger har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.
- Bad/vaskerom i underetasje: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad/vaskerom i underetasje: Overflater, vegger og himling. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- Bad/vaskerom i underetasje: Sanitærutstyr og innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er ikke

påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Kjøkken i underetasjen: Overflater og innredning. Det registreres fuktmerker i benkeplate rundt vask. Det er svertesopp i mykfuger. Det er påvist fuktskjolder i overflater og benkeplate
- Badstue m/dusjrom: Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.
- Toalettrom i 1. etasje: sanitærutstyr: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.
- Kjølerom: Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.
- Vaskerom i 1. etasje: dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Vaskerom i 1. etasje: overflater gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Hovedbad i 2. etasje: Dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Hovedbad i 2. etasje: Overflater, vegger og himling. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist sprekker i fliser.
- Hovedbad i 2. etasje: Overflater gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Hovedbad i 2. etasje: Vanntett sjikt, membran og sluk. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Gjestebad i 2. etasje: Dokumentasjon for våtrom. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Gjestebad i 2. etasje: Overflater, vegger og himling. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Gjestebad i 2. etasje: Vanntett sjikt, membran og sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ytterdør: Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning. Gjelder dør i underetasjen. Døren er svært utsatt for fuktbelastning. Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon. tskiftninger og vedlikehold av trevirke må påregnes. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst. Kostnadsestimat: Over 500 000.

- Bad/vaskerom i underetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

- Bad/vaskerom i underetasje: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

- Bad/vaskerom i underetasje, Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

- Bad/vaskerom i underetasje, Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

- Badstue: Det er påvist omfattende skader på overflater. Det er konstatert fuktskade i konstruksjonen. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

- Vaskerom i 1. etasje, Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person

kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarene på kjøkken i hoveddelen medfølger. I utleiedelen medfølger oppvaskmaskin og vaskemaskin. Medfølgende hvitevarer medfølger uten noen garantier. Alle fastmonterte gjenstander i hovedboligen medfølger. Det vil være avvik i utleieenhet ift. løsøre ettersom dette er leitakers eiendelen som er brakt med inn i lieiforholdet, men hvitevare følger med også i utleienhet

Adgang til utleie
Boligen har egen hybel. Godkjent søknad om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Soverommet i hybelen er ikke omsøkt.
Utleiedelen leies p.t. ut for ca. kr. 12 000 + strøm.

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Ved utleie skal styret informeres.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.
4 vedfyrte ildsteder.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et estimert årlig strømforbruk på ca. 46204 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 606,- pr. mnd.
Inkluderer: - Internett/TV
- Kommunale avgifter
- Felles bygningsforsikring
- Drift og vedlikehold

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring.
- Alarm ca. kr 700,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 14 839,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 12 883 813,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 24 834 018,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja | Inkludert: TV, Bredbånd

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Lillevannsseter, orgnr. 982596645

Om sameiet
Boligsameiet Lillevannseter består av 27 seksjoner, org.nr. 982 596 645, er registrert i foretaksregistret. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 33 / 898 og har
følgende adresse: Lillevannsveien 69-71-73, 0788 Oslo.

Styreleders navn: Aleksander Raa Storaker
Mob: 97507155
E-post: alek.storaker@gmail.com

Hjemmeside: https://lillevannsseter.no/

Sameiet har avtale med ekstern vaktmester.

Sameiet har utarbeidet en vedlikeholdsplan som strekker seg fra 2024 til 2026.
Årsresultatet for 2025 viser kr.-91.788,-.

Sameiet har ingen felles lån.

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse ved salg av seksjon.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 71 406,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 68 181,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kr. 1 085 072,-.

Årsregnskapet viser et overskudd på kr. 68 181 - mot budsjettert underskudd på kr. 786 846,-

Grunnen til det positive budsjettavviket skyldes en tidsmessig forskyvning av kostnader forbundet med fasadeprosjektet samt innsparing på enkelte kostnadsposter.

Disponering av årets overskudd:
Det foreslås at årets overskudd på kr. 68 181,- overføres til vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsfond:
Vedlikeholdsfondet utgjør etter denne overføringen kr. 1 401 761,-

Egenkapital:
Egenkapitalen utgjør kr. 400 000,- i henhold til tidligere beslutning.

Resultat:
Det er budsjettert med et underskudd for 2024 med kr. 1 130 571, -. Kostnader forbundet med løpende drift og vedlikehold, dekkes av felleskostnadene. Underskuddet skyldes gjennomføring av fasadeprosjektet og dekkes av vedlikeholdsfondet.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: 2 ganger i året gjennomføres det dugnad

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for sameiere og beboere.

Sameiets forsikring
IF Forsikring
Polisenr. SP561671.12.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 552 kvm (Eiertomt)
Det er vestvendt terrasse/uteplass med utgang fra stuen og bod bak vaskerom. Det er skifer, belegningsstein og terrassebord på dekke.
Utestikk, lamper og markise på vegg. Rundt terrassen er det blomsterbed og skigard.
Arealet er målt til 90 kvm. Utvendige murtrapper belagt med skiferstein.

Det er vedtektsfestet eksklusiv rett til bruk av uteareal som er felleseie. Kart ligger vedlagt i salgsoppgaven bak vedtektene.

De utvendige arealene er ikke seksjonert som tilleggsdel grunn. Avtalen om eksklusiv bruk gjelder i maks 30 år fra inngåelsen. Det kan ved utløp av avtalen lages ny avtale, men det kan ikke på forhånd avtales plikt/krav om forlengelse av eksisterende avtale.

Radonmåling
Det er satt inn radonbrønn i 2025. Målinger gjennomføres fra 21.09.26 - 02.10.26.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv, solrik og barnevennlig beliggenhet på Lillevann i Holmenkollen/Voksenåsen med marka som nærmeste nabo. Boligen ligger høyt, fritt og tilbaketrukket i grønne omgivelser med stor terrasse og fantastisk utsikt!

Området er perfekt for den som vil leve et aktivt friluftsliv med nærhet til flotte tur- og friluftsområder innover i Nordmarka med fine muligheter for noen av Oslos beste naturopplevelser. På vinterstid er det skiløyper rett utenfor døren, hvor man kan ta turen til blant annet

Tryvannsstua og Frognerseteren som ligger kun noen kilometer unna. Det preparerte løypenettet starter på gangveien til Strømsdammen. Holmenkollen nasjonale skianlegg befinner seg under 5km unna med gode treningsmuligheter både med og uten ski på bena, samt begivenhetsrike arrangementer innen idrett og kultur. Flotte bakker (18 løyper/10 heiser) for alpint i Tryvann Vinterpark som har blitt betydelig oppgradert de senere år. Sommerstid er det flotte sykkel- og turmuligheter like utenfor døren, samt gangavstand til hyggelige badevann som bl.a. Strømsdammen og Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her finner du også Oslo Golfklubb, med en av Europas beste golfbaner. Bogstad gård har kafé, kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser. Fra eiendommen er det også kort vei til ett badetjern ved Midtstubakken, som er en yndet badeplass om sommeren.

Få minutters gange til Lillevann T-banestasjon som tar deg enkelt ned til byen. Holmenkollen Riksanlegg med Skimuseet ligger kun en kort tur fra boligen. Det er også kort vei til Tryvann skisenter og klatrepark (som er betydelig oppgradert de senere år).

I området finnes det flere flotte restauranter, blant annet Holmenkollen restaurant, Frognerseteren restaurant og ærverdige Holmenkollen Park Hotell. Ved sistnevnte er det også fasiliteter som badebasseng, spa- og fitnessenter. Relativt kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg, samt alle typer servicetilbud og forretninger på Slemdal, Vinderen, Røa og Majorstuen. Det er flere private barnehager i området, bl.a. Turi Sletners Barnehave ved Lillevann stasjon, Grindbakken, Liabakken barnehage og Onkel Toms hytte for å nevne noen. Eiendommen har Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole som veiledende skolekretser. Nærbutikk på Besserud med post i butikk. Kiwi dagligvarebutikk på Bogstad som holder åpent syv dager i uken, samt super oppgradert Rema ved Voksen. Ellers et bredt servicetilbud i Røa sentrum med bl.a. flere kaféer, bakerier, postkontor, bank, vinmonopol, klesforretninger, blomsterforretning, matbutikker, bibliotek, treningssenter, Røa bad.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 05.09.2013 som omhandler tomannsbolig/rekkehus.
Det foreligger ferdigattest på enebolig fra 30.10.2024 som omhandler ombygging etter brann.
Ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel kjeller til hoveddel 21.05.2025.

Byggemeldte tegninger samsvarer med dagens planløsning, med unntak av soverom i 2. etasje som er byggemeldt som bod. Dette rommet er med andre ord ikke godkjent som "rom til varig opphold". Soverommet i hybelen er ikke byggemeldt. På byggemeldte tegninger er dette et stort rom med kjøkken/stue, uten noen romdeling for soverom.

Tegninger ligger vedlagt i salgsoppgave.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig.

Reguleringsbestemmelse S2939 fra 1, oktober 1987: Område A "byggeområde for boliger". Kan bebygges med småhus i maks 2 etg. og u-grad inntil 0,25.

Andre tilknyttede planer er V311097

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Pågående plansaker i nærområdet:
- THORLEIF HAUGS VEI 12 GNR. 33 BNR. 28. Ønske om å legge tilrette for bolig formål.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Lillevannsveien 71C - søknad om tiltak uten ansvarsrett - bruksendring
- Lillevannsveien 63 Oppføring av eneboliger.
- Orreskogen 42 - oppføring av to garasjer
- Voksenkollveien 60 - brudd på brannskille ved rehabilitering av 61 bad - Soria Moria hotell

Tilstøtende arealer er regulert til felles lekeareal, skispor, turvei, vei, privat institusjon, mm. Lysebu hotell og Soria Moria hotell ligger ikke langt fra eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/33/898/4:
25.01.1918 - Dokumentnr: 900995 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:898
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1934 - Dokumentnr: 909561 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:898
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1997 - Dokumentnr: 13552 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Oslo Energiverk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:898
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1997 - Dokumentnr: 70347 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 354/6242

12.11.2018 - Dokumentnr: 1540309 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 354/5265
Fjerning av seksjon
Deling av seksjon
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger
Endring av tilleggsdel
Registrert feil tilleggsdel for snr. 26 og 30
Rettet etter tingl. §18
19.12.2018. Arkivref. 18/19926-6

04.07.1997 - Dokumentnr: 40760 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1098
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1119
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1183
Bestemmelse vannledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Vann- og avløpsverk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:898
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd

og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 170 100,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 29 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Foto - Interiør og fasade // Dag og kveld fra kr. 8.000-12.000 kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 259 300,- 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 12. oktober 2026

Ansvarlig megler
Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Megler 2
Emilie Garnæs, Eiendomsmegler
Tlf. 99374610

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lillevannsveien 73B

Nabolaget Lillevann - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	350 elever, 16 klasser	8 min / 4.7 km
Holmen skole (1-7 kl.)	567 elever, 32 klasser	8 min / 4.7 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	8 min / 4.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	7 min / 4.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	10 min / 5.1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	12 min / 5.9 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	14 min / 8.3 km

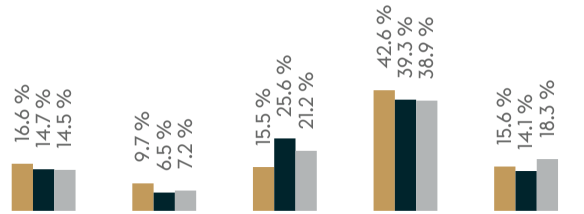
Offentlig transport

Lillevann	Linje 1	5 min / 0.4 km
Voksen skog	Linje 42, 42N, 45	20 min / 1.7 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	16 min / 8.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min / 14.7 km
Oslo Gardermoen		49 min

Barnehager

Tommlekollen friluftsbarnehage...	26 barn	7 min / 0.5 km
Turi Sletners Barnehave (1-5 å...	35 barn	7 min / 0.6 km
Voksenkollen fritidsbarnehage ...	8 barn	15 min / 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillevann	1 619	618
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

⚽ Orreskogen Ballbinge	9 min	🚶
⚽ Voksenkollveien minifotballba...	10 min	🚶
🏂 Holmenkollen Park - Fitness og...	8 min	🚗
🏂 Hovseter Velvære	9 min	🚗

«Stille, fredelig, ren luft og gode turmuligheter alle årstider»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Lillevannsveien 73 B, 0788 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 898, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 364 m² BRA-i: 364 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20943-1334 **Referansenummer:** GG8851

Autorisert foretak: Tot AS **Vår ref:** Daniel Bjerk

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Daniel Bjerk
Uavhengig Takstingeniør
db@taksthuset.no
915 22 235

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det vises til de enkelte konstruksjoner i rapporten for nærmere beskrivelser av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Taket over stue/tilbygg er skiftet etter brannen i 2011.

Tettesjikt er av membran og sveisepapp.
Takrenner, nedløp og beslagsløsninger er utført i lakkert stål.
Det er takrenner i tre ved terrasse.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er kaldtloft over hoveddel, med adkomst fra loftsluke i soverom i 2.etg. Loftet er blåseisolert.

Takkonstruksjonen i stuen er lukket/bygget igjen, uten mulighet å vurdere.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilbygg har tømmervegger fra 2011, uten registrerte avvik.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i underetasjen er fra byggeåret.
Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Det er vestvendt terrasse/uteplass med utgang fra stuen og bod bak vaskerom. Det er skifer, belegningsstein og terrassebord på dekke.
Utestikk, lamper og markise på vegg. Rundt terrassen er det blomsterbed og skigard. Arealet er målt til 90 kvm. Terrrassen ligger over oppvarmet rom i underetasjen.
Utvendige murtrapper belagt med skiferstein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har trepanel.
Veggene har trepanel, malte plater, tømmervegger og murt forblending. Himlingene har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er bjelkelag mellom 1. og 2. etg.
Støpt såle i underetasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Selger opplyser om at det er satt inn radonbrønn i 2025.
Boligen har elementpipe, isolert stålpipe, vedovn, murt peis og peis med innsats. Det er etablert avtrekksvifter på pipetopper.

Pipe tilknyttet soverom og kjøkken er rehabilitert i 2024 etter tilsyn med avvik. Saken er avsluttet.
Gulvet er av betong og har parkett og fliser. Veggene har innforet panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i underetasjen. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 84,8%
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Tofløydør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har nådd høy alder og det anbefales å totalrenovere våtrommet. Innsetting av dusjkabinett anbefales dersom badet fortsatt skal brukes med dagens tilstand.
Veggene har fliser. Malt panelhimling med downlights.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og uten fall mot sluk.
Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig. Sluket er av plast.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad
Hulltaking er foretatt og det er påvist fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Badstue/dusjrom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 63,4%. Det er også påvist fuktskader på veggoverflater.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater, sokkelflis mot gulv. Malt panel med downligts i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5mm.
Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt. Sluket er av plast.
Det er innredning med laminatbenkeplate. Det er vaskekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 42%

Våtrom › 2. Etasje › Hovedbad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Malt panel i himlingen med downlights
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm.
Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig. Slukrenne er ved vegg i dusjsonen. Plastskuk under badekar.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett med innebygd sisterne, innbygd badekar og dusjhjørne med dør i herdet glass.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 43,2%

Våtrom › 2. Etasje › Gjestebad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Malt panel i himlingen med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm.
Det mangler skjult og synlig vanntett sjikt. Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett

Beskrivelse av eiendommen

med innebygd sisterne og dusjhjørne med dør i herdet glass.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 44,6%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med oppvaskkum i rustfritt stål. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med keramisk platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Overskap med glass. Benkeplate i granitt med underlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er etablert waterguard under kjøkkenbenk. Det er integrert oppvaskmaskin, fryseskap, dampovn, stekeovn og induksjonsplatetopp. Kjølerom tilknyttet kjøkkenet. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt over kokesonen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 1. Etasje › Toalettrom
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser og malte glatte vegger, malt panelhimling med downlights.
Det er veggmontert toalett med innebygd sisterne og vegghengt servant.
Avtrekksvifte og tilluft under dørblad.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Underetasje › Badstue m/dusjrom
Badstu med tilstøtende avkledningsrom og dusjnisje. Badstue er ikke vurdert pga manglende tilgang. Rommet er fullt av ting/kasser.

Det er fliser på gulv med elektriske varmekabler og panel og fliser på vegger. Det er gulvbelegg i badstuen.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dørblad. Badstue har ventil gjennom vegg.
Det er en badstue med elektrisk badstueovn.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › 1. Etasje › Kjølerom
Kjølerom med aggregat

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er besiktiget i rørskap.

Det er rørskap i vaskerom, drenert til vaskerom med gulvsluk. Det er fordelerstamme i garasjen.
Det er rørskap i underetasjen.

Hovedstengekran i garasjen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert og naturlig ventilasjon.

Aggreat står plassert i bod ved kjøkken.

Underetasjen har naturlig ventilering gjennom tillufsspalte i vindu og ventil i yttervegg.

Deler av anlegget ble skiftet i 2011/2012 i forbindelse med brannen.
Varmtvannstanken til boligen er på 287 liter og er plassert i garasjen.

Varmtvannstanken til hybel er på 120 liter og er plassert i kjøkkenskap uten understøtte.
Sentrakstøvsuger plassert i bod i underetasjen.
Det er flere sikringsskap i boligen med automatsikringer fra forskjellige år.
Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. krav.
Sentrakstøvsuger plassert i bod i underetasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1997.
Bygningen har betonggrunnmur og støpt såle.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

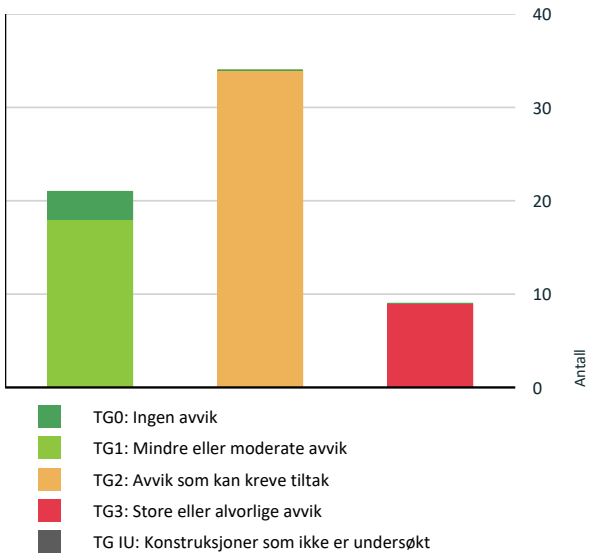
Enebolig

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

Tegning er datert 15.02.1996. Det er gitt tillatelse til bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Denne er datert 15.04.2025.

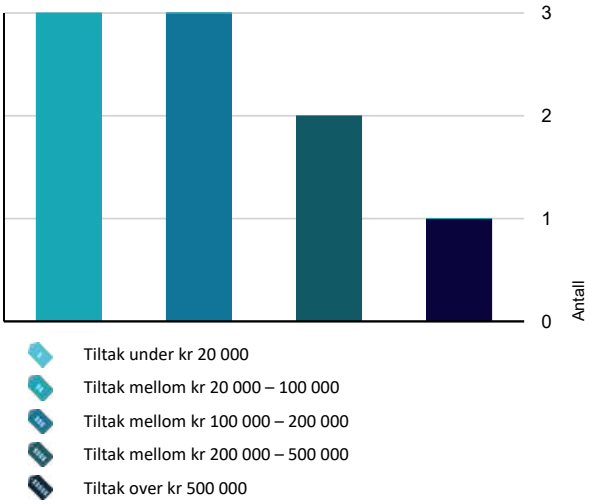
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue m/dusjrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue m/dusjrom > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Hovedbad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Hovedbad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Hovedbad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Hovedbad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Gjestebad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Gjestebad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Gjestebad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1997	Store deler av boligen er gjenoppbygget etter brann i 2010

Tilbygg / modernisering

2010	Ombygging	Gjenoppbygging etter brann. Ferdigattest foreligger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Taket over stue/tilbygg er skiftet etter brannen i 2011.

Tettesjikt er av membran og sveisepapp.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Sveisepappen er ikke limt/tettet mot bordtaksbeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Kapillært oppsug eller vanninntrengning kan forekomme ved takfot. For å hindre inndriv/kapillært oppsug, bør sveisepappen bør festes mot bordtaksbeslaget.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslagsløsninger er utført i lakkert stål.
Det er takrenner i tre ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.
  Det er nedfall/mose i takrenner.
  Det er manglende fall i takrenner. Det står vann i rennen.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Lokal utbedring må utføres på takrenner/beslag.
- Stigetrinn for feiler må monteres.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er kaldtloft over hoveddel, med adkomst fra loftsluke i soverom i 2.etg. Loftet er blåseisolert.

Takkonstruksjonen i stuen er lukket/bygget igjen, uten mulighet å vurdere.

Vurdering av avvik:

• Enkelte spalteåpninger mot takraft er løse.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å feste luftespalter mot raft.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilbygg har tømmervegger fra 2011, uten registrerte avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i underetasjen er fra byggeåret.

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

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Karmer er værslitte på enkelte vinduer i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må foretas lokal utbedring.

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

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Gjelder dør i underetasjen. Døren er svært utsatt for fuktbelastning.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er vestvendt terrasse/uteplass med utgang fra stuen og bod bak vaskerom. Det er skifer, belegningsstein og terrassebord på dekke. Utestikk, lamper og markise på vegg. Rundt terrassen er det blomsterbed og skigard. Arealet er målt til 90 kvm. Terrrassen ligger over oppvarmet rom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Utskiftninger og vedlikehold av trevirke må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige murtrapper belagt med skiferstein.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det registreres riper og slitasje i gulv enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbar utbedring. Tregulv kan slipes og lakkeres.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har trepanel, malte plater, tømmervegger og murt forblending. Himlingene har malte plater og trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er bjelkelag mellom 1. og 2. etg. Støpt såle i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Selger opplyser om at det er satt inn radonbrønn i 2025. Det er fremlagt faktura/dokumentasjon for dette arbeidet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har elementpipe, isolert stålpipe, vedovn, murt peis og peis med innsats. Det er etablert avtrekksvifter på pipetopper.

Pipe tilknyttet soverom og kjøkken er rehabilitert i 2024 etter tilsyn med avvik. Saken er avsluttet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Dette gjelder pipeløpet i stue og underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløpet i stue og underetasjen.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er av betong og har parkett og fliser. Veggene har innforet panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i underetasjen. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 84,8%

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak
• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst innebærer nedbrytning av materialer og kan gi dårlig inneklima og helseplager. Skaden kan utvikle seg videre dersom fuktkilden ikke utbedres.

• Det er viktig å identifisere og utbedre årsaken til fuktproblemet. Skadde materialer må fjernes og erstattes, og området bør rengjøres og behandles etter gjeldende anbefalinger for å sikre en varig løsning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 500 000



RF måling ved hulltaking mot grunnmur.



Fuktskade i badstuerom



Fuktutslag gulv i bod

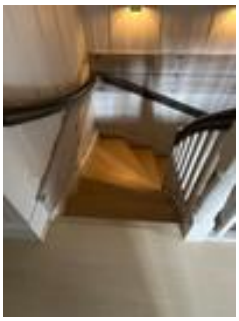


Fuktutslag vegg i bod

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Tofløydør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har nådd høy alder og det anbefales å totalrenovere våtrommet. Innsetting av dusjkabinett anbefales dersom badet fortsatt skal brukes med dagens tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Malt panelhimling med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Fliser må skiftes.

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og uten fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

• Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Tilstandsrapport

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.

• Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Badstue/dusjrom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 63,4%. Det er også påvist fuktskader på veggoverflater.

Vurdering av avvik:

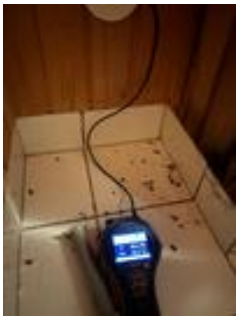
• Hulltaking er foretatt og det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom innebærer nedbrytning av materialer og økt risiko for muggvekst og dårlig inneklima. Skadene kan utvikle seg videre dersom årsaken ikke utbedres.

• Det er viktig å kartlegge skadeomfanget og identifisere fuktkilden. Skadde materialer må fjernes, konstruksjonen tørkes og bygges opp på nytt. Årsaken til fukten må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har malte plater, sokkelflis mot gulv. Malt panel med downligts i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er innredning med laminatbenkeplate. Det er vaskekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 42%



2. ETASJE > HOVEDBAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Offentlig informasjon



2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Malt panel i himlingen med downlights

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Fliser må skiftes.

• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig. Slukrenne er ved vegg i dusjsonen. Plastskuk under badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett med innebygd sisterne, innbygd badekar og dusjhjørne med dør i herdet glass.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 43,2%



2. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Offentlig informasjon



2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Malt panel i himlingen med downlights.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.



2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm.



2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det mangler skjult og synlig vanntett sjikt. Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør dokumentasjon innhentes.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne og dusjhjørne med dør i herdet glass.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 44,6%



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med oppvaskkum i rustfritt stål. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med keramisk platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det registreres fuktmerker i benkeplate rundt vask.

Det er svertesopp i mykfuger.

Det er påvist fuktskjolder i overflater og benkeplate

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Overskap med glass. Benkeplate i granitt med underlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er etablert waterguard under kjøkkenbenk. Det er integrert oppvaskmaskin, fryseskap, dampovn, stekeovn og induksjonsplatetopp. Kjølerom tilknyttet kjøkkenet. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2011 **Kilde:** Offentlig informasjon





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt over kokesonen.





TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser og malte glatte vegger, malt panelhimling med downlights.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er veggmontert toalett med innebygd sisterne og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Avtrekksvifte og tilluft under dørblad.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE M/DUSJROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Badstu med tilstøtende avkledningsrom og dusjnisje. Badstue er ikke vurdert pga manglende tilgang. Rommet er fullt av ting/kasser.

Det er fliser på gulv med elektriske varmekabler og panel og fliser på vegger. Det er gulvbelegg i badstuen.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dørblad. Badstue har ventil gjennom vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skader på overflater.
- Det er konstatert fuktskade i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Omfattende skader på overflater i plassbygde spesialrom kan føre til redusert funksjon, økt risiko for videre skadeutvikling og indikere underliggende problemer som fukt, varmebelastning eller feil utførelse.
- Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til skadene. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og eventuelle underliggende forhold må utbedres for å sikre en varig og tilfredsstillende løsning.
- Konstatert fuktskade i konstruksjonen innebærer nedbrytning av materialer og økt risiko for muggvekst og dårlig inneklima. Skaden kan utvikle seg videre og påvirke konstruksjonens funksjon og levetid.
- Det er viktig å kartlegge skadeomfanget og identifisere fuktkilden. Skadde materialer må fjernes, konstruksjonen tørkes og bygges opp på nytt. Årsaken til fuktproblemet må utbedres for å sikre en varig løsning.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres misfarging og skader i overflater.

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







UNDERETASJE > BADSTUE M/DUSJROM

TG 2 **Teknisk anlegg**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en badstue med elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Det er et kjølerom med flislagt gulv og panel på vegger/himling

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse
Kjølerom med aggregat

Vurdering av avvik:
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er besiktiget i rørskap.

Det er rørskap i vaskerom, drenert til vaskerom med gulvsluk. Det er fordelerstamme i garasjen.
Det er rørskap i underetasjen.

Hovedstengekran i garasjen.

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

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





Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Avløpsrør i loft er ikke isolert.

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



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert og naturlig ventilasjon.

Aggreat står plassert i bod ved kjøkken.

Underetasjen har naturlig ventilering gjennom tillufsspalte i vindu og ventil i yttervegg.

Deler av anlegget ble skiftet i 2011/2012 i forbindelse med brannen.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken til boligen er på 287 liter og er plassert i garasjen.

Varmtvannstanken til hybel er på 120 liter og er plassert i kjøkkenskap uten understøtte.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er skader på fundament til berederen i hybel.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Understøtte bør etableres. Det må påregnes tiltak på fundamentering av bereder i hybel.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.







Tilstandsrapport



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Sentrakstøvsuger plassert i bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er flere sikringsskap i boligen med automatsikringer fra forskjellige år.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.







Brannteknikske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. krav.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentrakstøvsuger plassert i bod i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1997.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.

• Det anbefales å undersøke fuktsikringssystemet nærmere for å avklare årsak og omfang, samt utbedre eventuelle avvik for å hindre videre skadeutvikling.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

• Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.

• Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og støpt såle.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	173			173	
1. Etasje	123			123	90
2. Etasje	68			68	
SUM	**364**				**90**
SUM BRA	**364**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bod, gang, garasje, kjellerstue m/ peis, entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, badstue m/dusjrom, soverom		
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, soverom, toalettrom, stue m/peis, spisestue, kjøkken, kjølerom, vaskerom, bod		
2. Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, hovedbad, gjestebad		

Kommentar

Boligen er oppmålt med 3D-skanner. Dette er utført av BO3D.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning er datert 15.02.1996. Det er gitt tillatelse til bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Denne er datert 15.04.2025.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Pipe rehabilitering i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Daniel Bjerk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	898		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Lillevannsveien 73 B

Hjemmelshaver
Kristiansen Roy Åhsbom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert boligområde i Lillevann. Nærmeste naboen er Nordmarka med tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Skiløyper rett utenfor døren. Kort vei til Lillevann stasjon.

Adkomstvei

Asfalterte internveier.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Regulert for bolig

Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet, noe naturtomt. Felles interne asfalterte veier. Skigard langs tomten som grenser til Marka.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	1998

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	BO-SP561671			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen er et dødsbo og det foreligger derfor ikke opplysninger fra eier.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger byggeår			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelser / ferdigattest	30.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ida Aabel Kristiansen	9578-5999-4-1502223	2026-09-17 22:18:13
Thea Åhsbom Kristiansen	9578-5999-4-1569167	2026-09-27 19:48:52
Espen Andre Kristiansen	9578-5994-4-465112	2026-09-17 15:33:10

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
17. sep. 2026

Oppdragsnummer
13-0354/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillevannsveien 73B, 0788 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Espen Andre Kristiansen , Thea Kristiansen, Ida Kristiansen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. desember 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Roy Åhsbom Kristiansen

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: SP6470044
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

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: Mesterbygg, Utlufting under alle dører til bad og toaletter. 2025

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe på kjøkken: utført av HENRIKSEN PEISFORUM ASKER AS, Rehabilitering av pipe. Ferdigattest er utstedt 19.11.2024

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alkt elektriske bel skiftet ut i så langt jeg vet i hovedhus foruten i kjeller etter brann i 2011

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som utført arbeid, men det kan være Røa elektriske. Sameie har en felles avtlae med disse

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger godkjent bruksendring til hybel i kjeller datert 21.05.2025

---

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: Sist service på ventilasjonanlegget ble gjennomført mars 24 av Bryn Klima

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert Radonbrønn av FIRMA UniraD i april 2025 Det er utført utbedring av utvenig trapp - Muremester Sveen august 2024

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har i gangsatt arbiedet med måling. Måleperioden er ferdi ca. 1.okt.

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

Eventuell kommentar: Sjekk takstrapport

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se kommentar om utbedring av pipe på kjøkken

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se takstrapport

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke kjent

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke kjent

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke kjent

---

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

Eventuell kommentar: Ingen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil ved venstilasjonsanlegg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport foreligger

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se eventuell rapport fra Sameie

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke kjent

---

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

Ja

Beskriv: Hovedhuset, trappeløpe , 1. og 2. etg. og tømmerkoie ble ble skadet i innvendig brann ca. 2010. Alt innvendig (Gulv, tak, vegger ble revet og skiftet ut i 2011, samt at Tømmerkoie ble tatt totalt ned og bygget opp igjen

---

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: 13-0354/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Espen Andre Kristiansen	**2026-09-17**	**Thea Åhsbom Kristiansen**	**2026-09-27**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Espen Andre Kristiansen		Thea Åhsbom Kristiansen	

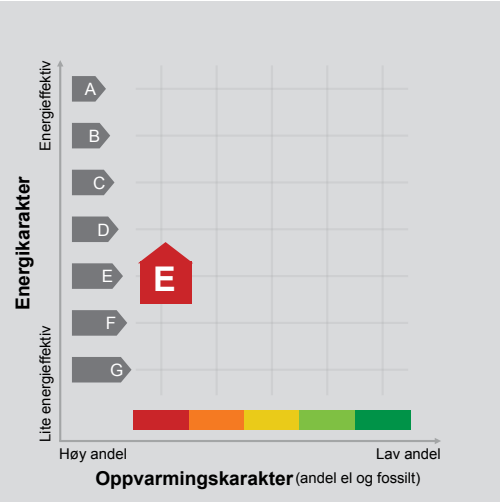
Navn	Dato
Ida Aabel Kristiansen	**2026-09-17**
Identifikasjon	
Ida Aabel Kristiansen	

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lillevannsveien 73B
Postnummer	0788
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	898
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81617139
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114937
Dato	05.05.2025



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	364
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

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.

Pliktene 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

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligopplysninger:

Boligsameiet Lillevannsseter		**Vår ref.:**	2454/4	**Fødselsdato eier:**	20.10.1948
Lillevannsveien 73 B		**Type:**	Boligsameie		
0788 OSLO		**Eiere:**	Roy Kristiansen (bo)		
Organisasjonsnr:	982 596 645	**Seksjonsnr:**	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 606**

Felleskostnader:	Felleskostnader	8 606

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Aleksander Raa Storaker
Adresse:	Lillevannsveien 69 E
Postnr/-sted:	0788 OSLO
Telefon:	Mob.: 97507155
E-post:	alek.storaker@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 231
Annen formue:	71 406	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1997		
Gårds/bruksnr:	33/898 - seksjon:4		
Bygningstype:	Småhus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	13551.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6470044

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2022	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Småhus		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Boligsameiet Lillevannsseter	**Vår ref.:**	2454/4	**Fødselsdato eier:**	20.10.1948
Lillevannsveien 73 B	**Type:**	Boligsameie		
0788 OSLO	**Eiere:**	Roy Kristiansen (bo)		

Organisasjonsnr: 982 596 645

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Lillevannsseter

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Lillevannsseter

Årsmøtet avholdes digitalt via "Min Side" på Bonabo - Usbl.no

Periode for kommentarer og spørsmål fra eierne i forkant av avstemming:
25.08.2025 kl. 09:00 -26.08.2025 kl. 09:00

Periode for avstemming:
26.08.2025 kl. 12:00 - 27.08.2025 kl. 12:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Utleie av inntil tre gjesteparkeringsplasser.

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før mandag 25.08.2025 kl. 09:00,
og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Utleie av inntil tre gjesteparkeringsplasser.

Lars Farnes foreslo på sameiets årsmøte å leie ut 3 av gjesteparkeringsplassene til sameiere. Siden dette ikke var innmeldt som en sak til årsmøtet, ble det ikke foretatt noen avstemning. Etter årsmøtet har Farnes fremmet følgende forslag skriftlig (Uthevet skrift nedenfor):

«Jeg viser til Beboermøtet 29.4 hvor parkering på Sameiets gjesteparkeringsplasser ble tatt opp. Disse plassene eies av sameierne i fellesskap. De er imidlertid i lite bruk. Flere sameiere har trange parkeringsplasser hvor kun små og smale biler får plass. Har de «for stor bil» parkeres den ute på gjesteparkeringen. Hybelboere med bil benytter også gjesteparkering. Det er i alt 10 gjesteparkeringsplasser og de er lite brukt. Parkering i Lillevannsveien er et alternativ for sameiere med «for stor bil» og for hybelboere med bil. Dette skaper trafikkfarlige situasjoner og spesielt om vinteren. Det er også til stor irritasjon for våre naboer som vi ønsker å ha et godt forhold til.

Jeg foreslo at Sameiet skulle leie ut 3 av parkeringsplassene på åremål. Det vil ikke redusere behovet for gjesteparkeringsplasser i særlig grad. Forslaget vil medføre at vi får parkeringen inn i ordnete forhold. Det fikk almen støtte av de tilstedeværende sameiere. Styret utarbeider retningslinjer.»

Det er årsmøte som må beslutte bruk av sameiets fellesareal og styret har derfor besluttet å avholde et digitalt ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at forslag fra Lars Farnes om å leie ut 3 av gjesteparkeringsplassene ved innkjøringen til sameiet tas til følge. Styret vil utarbeide konkrete retningslinjer for utleie dersom forslaget blir vedtatt.

Styrets innstilling: Styret har i ettertid fått kritikk at to sameiere og en hybelboer fikk tillatelse til å parkere på gjesteparkeringsplassene. Dette til tross for at alle sameiere ble informert i en egen e-post av 17.10.24 at dette var en overgangsløsning med begrenset varighet.

Gjesteparkeringsplassene er en del av sameiernes fellesareal og kan ikke uten videre tildeles noen sameiere. I så fall vil dette være en forfordeling ved at noen sameiere får en fordel og vil være i strid med eierseksjonsloven. Dersom sameiet beslutter å innføre betaling på utleieplassene, vil inntekten komme alle sameierne til gode slik at det ikke bryter med eierseksjonsloven om forfordeling.

Styret har vurdert saken og har kommet frem til å kunne anbefale å leie ut 3 gjestparkeringsplasser. Forslaget omfatter utleie til sameiere med smal parkeringsplass og hybelboere. I tillegg forslår styret en tredje gruppe - Sameiere som kan ha et særskilt behov.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Lillevannsseter

Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Soria Moria Hotell, Voksenkollveien 60.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tove Skajem Lind

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 16

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Budsjett 2025

Inntekter
Styret foreslår at felleskostnader ikke økes. Innkreving av kapital videreføres iht. til beslutning på årsmøtet i 2022 med total kapitalinnkalling på 6.665.000 for perioden 2022-2025. For 2025 innebærer dette en innbetaling på kr. 1.700.000,- fordelt på 2 terminer henholdsvis 20.6 og 20.8. Dette utgjør følgende pr. termin:

- Leiligheter kr. 29.565,-
- Eneboliger kr. 36.957,-

Kostnader
80 % av sameiets kostnader forbundet med ordinær drift, er bundet opp i faste avtaler. Alle våre leverandører har økt prisene for 2025 med gj.sn. 6%. Kommunale avgifter har økt med 15 %. For strøm er det lagt inn en spotpris på 1 krone pr. kwh.

Resultat
Det er budsjettert med et underskudd for 2025 med kr. 1.324.595,- For ordinær drift, dvs. felleskostnader fratrukket kostnader forbundet med løpende drift og vedlikehold, er det budsjettert med et nullresultat. Underskuddet skyldes gjennomføring av fasadeprosjektet og dekkes ved overføring fra vedlikeholdsfondet.

Fasadeprosjektet 2025
Det ble vedtatt en 4-årig vedlikeholdsplan fem til og med 2025 på årsmøte i 2022 med ekstraordinære innbetalinger. I 2025 vil fasadeprosjektet fullføres som omfatter resten av bygningsmassen, dvs. 6 eneboliger og leilighetsbyggene i Fremtunene. Arbeidet starter opp rett over påske og vil være sluttført innen fellesferien. Det planlegges en ny gjennomgang av bygningsmassen om 5 år som et forebyggende tiltak.

2025 er siste år med ekstra innbetalinger i forbindelse med fasadeprosjektet. Årets underskudd dekkes som nevnt av vedlikeholdsfondet som nå vil være brukt opp. Sameiet har således ingen midler for å dekke fremtidig vedlikeholdsoppgaver.

Vedtak:
Budsjett 2025 ble godkjent.

5. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at det utbetales honorar til styret med kr. 50.000,-
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50.000,- ble godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår at Jon Vedum gjenvelges som ordinært styremedlem, og at varamedlem Marit Murstad trer inn som ordinært styremedlem, begge for 2 år til 2027.

Vedtak:

Valgt ble: Jon Vedum for 2 år.
Valgt ble: Marit Murstad for 2 år.

6.2 Valg av valgkomite

Det foreslås at Aleksander Raa Storaker gjenvelges for 2 år til 2027.

Vedtak:

Valgt ble: Aleksander Raa Storaker for 2 år.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder Svein Engebretsen (2024-2026)
Styremedlem Eivind Moe (2024-2026)
Styremedlem Henrik Rådstrøm (2024-2026)
Styremedlem Jon Vedum (2025-2027)
Styremedlem Marit Murstad (2025-2027)

Etter årsmøtet fikk valgkomiteen følgende sammensetning:
Astrid Kårstad (valgt til 2026)
Randi Cappelen (valgt til 2026)
Aleksander Raa Storaker (valgt til 2027)

Anne Flågen Bergendahl (sign.)
Møteleder

Tove Skajem Lind (sign.)
Protokollvitne

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Lillevannsseter

Møtet finner sted:

mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Soria Moria Hotell, Voksenkollveien 60

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Boligsameiet Lillevannsseter det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Utleie av gjesteparkering
- 5.2 Fullmakt til innhenting av ekstraordinær kapital

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at det ikke utbetales godtgjørelse til noen styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Det utbetales ikke godtgjørelse til noen av styrets medlemmer.

5. Andre saker

5.1 Utleie av gjesteparkering

Det ble på ekstraordinært årsmøte i 2025 vedtatt at boligsameiet skulle kunne leie ut inntil 3 parkeringsplasser på boligsameiets gjesteparkering. Styret fikk i oppgave å utarbeidet retningslinjer for hvordan utleien skulle håndteres.

Styret har gjennom 2025 vurdert denne saken nøye og har funnet at det er utfordrende å drive utleiepraksis. Dels fordi det organisatorisk er tidkrevende, det er utfordrende juridisk samt at det har vært utfordrende å finne korrekt prising av utleien.

Videre registrerer styret at benyttelsen av gjesteparkeringen gjennom 2025 er mer i tråd med sameiet retningslinjer for parkering. Styret oppfordrer derfor boligsameiene til å fortsette å innrette seg etter boligsameiet retningslinjer for parkering, men at det av årsmøtet vedtas at sameiet ikke skal leie ut parkering på boligsameiets eiendom.

Forslag til vedtak: Årsmøtevedtak av 2025 hvor det ble besluttet å leie ut parkeringsplasser oppheves.

5.2 Fullmakt til innhenting av ekstraordinær kapital

Styret ser det ikke nødvendig med økning i felleskostnader for 2026. Etter at asfaltering er utført vil boligsameiets likviditet være i et område styret betrakter som lav, men tilfredsstillende. Det betyr at det ikke er likviditet til å utføre større vedlikehold dersom behovet for dette skulle dukke opp. Styret ønsker derfor en fullmakt fra årsmøtet til å hente inn ekstraordinær kapital dersom det gjennom 2026 skulle vise seg at det blir behov for det.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret ved behov kan hente inn inntil NOK 1m i ekstraordinære felleskostnader fra boligsameiere. Innkallingen av kapital vil følge boligsameiets brøk.

6. Valg

Det sittende styre består av:
Styreleder Aleksander Raa Storaker (2025-2026)
Styremedlem Eivind Moe (2024-2026)
Styremedlem Henrik Rådstrøm (2024-2026)
Styremedlem Jon Vedum (2025-2027)
Styremedlem Marit Murstad (2025-2027)

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Aleksander Raa Storaker ble valgt som styreleder i september 2025 frem til ordinært årsmøte 2026.

Valgkomiteen foreslår at Aleksander Raa Storaker gjenvelges som styreleder for 2 år frem til 2028.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Henrik Rådstrøm ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Eivind Moe ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.

Valgkomiteen foreslår at Henrik Rådstrøm foreslås gjenvalgt, og Sidsel Halle Christiansen foreslås valgt, begge som ordinære styremedlemmer for 2 år frem til 2028.

Etter dette vil styret bestå av:
Styreleder Aleksander Raa Storaker (2026-2028)
Styremedlem Henrik Rådstrøm (2026-2028)
Styremedlem Sidsel Halle Christiansen (2026-2028)
Styremedlem Jon Vedum (2025-2027)
Styremedlem Marit Murstad (2025-2027)

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen 2025/2026 har bestått av:

Elisabeth Kielland (valgt til 2027)
Randi Cappelen (valgt til 2026)
Astrid Kårstad (valgt til 2026)

Det foreslås at Randi Cappelen gjenvelges, og at Morten Bjerke velges for 2 år til 2028.

Valgkomiteen vil etter dette bestå av:
Elisabeth Kielland (til 2027)
Randi Cappelen (til 2028)
Morten Bjerke (til 2028)

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 734 135**	**1 801 761**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-91 788	-67 626
B. Endring arbeidskapital	**-91 788**	**-67 626**
C. Arbeidskapital	**1 642 348**	**1 734 135**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 844 150	1 835 738
Kortsiktiggjeld	-201 803	-101 602
C Arbeidskapital	**1 642 348**	**1 734 135**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Boligsameiet Lillevannsseter

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 075 302	4 075 531	4 075 000	2 375 000
Sum leieinntekt		**4 075 302**	**4 075 531**	**4 075 000**	**2 375 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	27 516	6 797	0	0
Sum annen inntekt		**27 516**	**6 797**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 102 818**	**4 082 327**	**4 075 000**	**2 375 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 935	0	0	0
Styrehonorar	3	35 000	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		126 846	157 043	120 095	130 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	470 395	449 423	439 622	508 000
Kommunale avgifter/renovasjon		596 607	547 602	615 973	630 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 940	1 487	525	8 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	6 644	26 083	5 250	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	2 473 187	2 498 744	3 669 427	1 594 625
Revisjonshonorar		6 253	21 929	6 300	6 600
Forretningsførerhonorar		70 133	59 840	71 000	73 400
Andre honorar	8	11 135	24 306	28 000	23 000
TV/bredbånd		183 258	181 343	185 409	200 000
Forsikringer		238 002	218 678	240 544	262 000
Andre kostnader	9	15 575	23 077	32 450	21 700
Sum kostnad		**4 245 908**	**4 209 556**	**5 414 595**	**3 472 825**
Driftsresultat		**-143 090**	**-127 228**	**-1 339 595**	**-1 097 825**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		51 303	59 602	15 000	15 000
Netto finansposter		**-51 303**	**-59 602**	**-15 000**	**-15 000**
Årsresultat		**-91 788**	**-67 626**	**-1 324 595**	**-1 082 825**
Overført sameiekapital		-91 788	-67 626	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-91 788**	**-67 626**	**0**	**0**

Balanse 2025 Boligsameiet Lillevannsseter

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	15 491
Kundefordringer		29 565	0
Andre kortsiktige fordringer		27 409	37 867
Forskuddsbetalte kostnader		168 191	140 015
Innestående konsernkonto og bank		1 618 986	1 642 365
Sum omløpsmidler		**1 844 150**	**1 835 738**
SUM EIENDELER		**1 844 150**	**1 835 738**

Balanse 2025 Boligsameiet Lillevannsseter

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 642 348	1 734 135
Sum opptjent egenkapital		**1 642 348**	**1 734 135**
Sum egenkapital	10	**1 642 348**	**1 734 135**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		22 376	8 606
Leverandørgjeld		114 560	71 202
Annen kortsiktig gjeld		64 866	21 795
Sum kortsiktig gjeld		**201 803**	**101 602**
Sum gjeld		**201 803**	**101 602**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 844 150**	**1 835 738**

Sted:_____ Dato:_____

Aleksander Raa Storaker
Styreleder

Eivind Moe
Styremedlem

Henrik Rådstrøm
Styremedlem

Jon V edum
Styremedlem

Marit Murstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 27 seksjoner.
Eiendommen er påført på gårdsnummer 33 og bruks nummer 898 i Oslo Kommune. Eiertomt på 13 551,8 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, avtale nr SP6470044.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 375 304	2 375 532
3610 Kapitalinnkalling	1 699 998	1 699 999
Sum	**4 075 302**	**4 075 531**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	27 516	6 797
Sum	**27 516**	**6 797**

Konto 3990 er kontantoppgjør fra forsikringselskapet If Skadeforsikring NUF.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	35 000	0
Sum	**39 935**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	97 680	93 105
6340 Heisalarm	30 090	28 974
6361 Fast renhold	64 064	54 941
6362 Skadedyrutryddelse	0	28 125
6364 Matteleie	11 358	17 609
6390 Andre driftskostnader	0	2 252
6391 Snømåking/strøing/feiing	208 785	198 375
6392 Containerleie/tømming	20 450	25 766
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	37 969	276
Sum	**470 395**	**449 423**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Epost i portalen, Bevar HMS og Decode Websolutions	7 940	1 487
Sum	**7 940**	**1 487**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6525 IT utstyr	0	990
6540 Inventar	2 340	8 673
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 313	435
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 642	8 617
6552 Driftsmateriell	349	7 369
Sum	**6 644**	**26 083**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	2 206 695	2 136 980
6603 Vedlikehold elektro	9 338	24 599
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	11 886	32 051
6610 Andre vaktmestertjenester	1 155	0
6611 Vedlikehold heiser	185 224	90 600
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	127 185
6616 Vedlikehold avfallsanlegg	0	30 526
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	5 889	19 795
6630 Egenandel forsikring	13 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	5 813
6648 Vedlikehold dører og porter	40 001	21 197
Sum	**2 473 187**	**2 498 744**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 375	10 512
6720 Juridisk honorar	0	5 414
6730 Teknisk honorar	1 760	8 380
Sum	**11 135**	**24 306**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	2 125
7719 Møter, div. styret	7 200	7 400
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 000	6 800
7770 Betalingskostnader	1 198	3 636
7773 Omkostninger innkreving	2 177	1 060
7790 Andre kostnader	0	2 103
7792 Øredifferanse	0	-47
Sum	**15 575**	**23 077**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 734 135	-91 787	1 642 348
Sum opptjent egenkapital	**1 734 135**	**-91 787**	**1 642 348**
Sum egenkapital	**1 734 135**	**-91 787**	**1 642 348**

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Lillevannsseter.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Lillevannsseter

Styreleder	Aleksander Raa Storaker (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Henrik Rådstrøm (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Marit Murstad (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Eivind Moe (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Jon Vedum (sign.)	25.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Lillevannsseter

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Lillevannsseter som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 0L93R-H0Z8D-PVWJ2-5X97M-4ETQ9-XKFE6

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0L93R-H0Z8D-PVWJ2-5X97M-4ETQ9-XKFE6

Årsmelding 2025 - Boligsameiet Lillevannsseter

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Aleksander Raa Storaker
Styremedlem, Marit Murstad
Styremedlem, Eivind Moe
Styremedlem, Jon Vedum
Styremedlem, Henrik Rådstrøm

Styret i Boligsameiet Lillevannsseter består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Boligsameiet Lillevannsseter er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Boligsameiet Lillevannsseter ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 982596645

Boligsameiet Lillevannsseter består av 27 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Boligsameiet Lillevannsseter er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6470044. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.
Boligsameiet Lillevannsseter bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Styret har gjennomgått HMS planen for boligsameiet og påsett at HMS i boligsameiet er tilfredsstillende gjennom kontrollrunde i boligsameiet.
- Styret oppfordre rundt juletider samtlige i boligsameiet til å gjennomgå egen bolig med hensyn til brannvern. Nye batterier til brannvarslere ble delt ut.

Styrets arbeid

Vedlikehold
2025 var et år hvor det ble gjort store arbeider på fasader i boligsameiet. Arbeidet var en fortsettelse fra arbeider påbegynt i 2024. Fasadene, og bygningskroppen for øvrig, skal nå være fri for råte og andre skader. Ny maling på treverk og vinduer skal forhåpenligvis gjøre at utendørs vedlikehold på bygninger kan holdes til et mimimum de nærmeste årene.

For 2026 vil styret forsette sitt arbeid med vedlikeholdsplanen som ble vedtatt i 2023. Gjenstående arbeider i denne er i all hovedsak asfaltering av boligsameiet. I forbindelse med dette arbeidet er det en del vurderinger styret må gjøre, herunder hvilken arealer som skal asfalteres, hvorvidt ny varmekabler skal legges i nedkjørslene til garasjene samt hvordan arealene med underliggende membran skal behandles. Styret er godt i gang med vurderingene rundt dette arbeidet og håper at asfaltering vil utføres i sommer.

Videre skjer det mindre skader, utbedringer eller lekkasjer i boligsameiet som styret løpende utbedrer.

Elektro
Styret vedtok å inngå Norgespris på strøm da denne ordningen kom i oktober 2025. Denne ordningen har spart boligsameiet store energikostnader frem til nå.

Vaktmester
Boligsameiet fortsetter sitt samarbeidet med USBL. Det var noe mangelfull snøbrøyting gjennom vinteren og styret håper at USBL forbedrer dette neste vinter gjennom at tjenester utføres av USBL og ikke en tredjepart slik tilfellet var forrige vinter.

Boligsameiets økonomi
Boligsameiet budsjetterte med et underskudd på NOK -1,32m i 2025. Årsresultatet for 2025 endte på NOK -92 tusen. Forskjellen skyldes at vedlikeholdsarbeidene på eiendommene ble noe lavere enn budsjettert samt at asfaltering, som var planlagt utført i 2025, ble forskjøvet til 2026.

Til tross for utsettelse av asfaltering , ble det hentet inn ekstraordinær kapital i 2025 for asfaltering. Det betyr at boligsameiets likviditet per 31.12.2025 var på NOK 1,62m. Basert på tilgjengelig likviditet finner styret det ikke nødvendig på dato for årsberetning å øke felleskostnadene for boligsameiene i 2026 eller innhente ekstraordinær kapital. Dette til tross for at den generelle prisveksten i samfunnet har vært høy gjennom 2025 og inn i 2026.

For 2026 budsjetterer styret for et underskudd på NOK -1,08m. En stor del av dette budsjetterte underskuddet skyldes at man søker å få utført asfaltering i løpet av sommeren.

31.03.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET LILLEVANNSSETER
(vedtatt på årsmøte 22.10.1997, sist endret på årsmøte 27.04.2021)

01 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er ***Boligsameiet Lillevannsseter***.

Sameiet består av 27 boligseksjoner samt fellesareal på eiendommen gnr. 33 bnr. 898 i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å:
- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- ivareta alle andre saker av felles interesse.

02 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ordinært årsmøte skal behandle:
1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og vararepresentanter samt eventuell godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i årsmøtet. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt. Seksjonseieren har rett til å møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Årsmøtet vedtar vedtekter og trivselsregler.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet ledes av styrets leder eller annen møteleder som årsmøtet velger.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede.

Årsmøtets vedtak

Beslutninger på årsmøtet treffes med alminnelig flertall hvis ikke andre krav er fastsatt i vedtektene eller i lov. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Krav om to tredjedels flertall

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutninger om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i eierseksjonsloven
f) vedtektsendringer

Flertallskrav for tiltak som ligger utenfor vanlig vedlikehold

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig vedlikehold, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som nevnt i avsnittet over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

03 STYRET

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers stå for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet og skal bestå av inntil 6 medlemmer inklusiv leder og 1 varamedlem. Lederen velges særskilt. Styremedlemmene, leder og varamedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, leveranse av vaktmestertjenester samt andre tjenester nødvendige for drift, forvaltning og vedlikehold.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslag. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

04 DISPOSISJON - OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og/eller de trivselsregler som er vedtatt av sameiet.

Ved salg og fremleie plikter seksjonseierne å melde dette skriftlig til styret og forretningsfører for registrering. Seksjonseierne plikter ved utleie å gjøre leietager oppmerksom på vedtekter, eventuelle trivselsregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Korttidsutleie i sameiet i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

De seksjoner som har mulighet til direkte utgang til terreng, har eksklusiv disposisjonsrett på sameiets uteareal som vist på fargelagt situasjonskart / utenomhusplan. Dette kartet er en del av disse vedtekter.

Seksjonen må bare benyttes til bolig og slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

05 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Eneboligene i Opptunene har rett til å innrede sine kjelleretasjer, og få satt inn vinduer, samt en utgangsdør i kjellerfasade. Fasadeendringer forutsettes godkjent av myndighetene. Planene forutsettes også uttegnet av arkitekt, fortrinnsvis T. Thorenfeldt. Det påligger den seksjonseier som ønsker dette utført, å gjennomføre og bekoste arbeidene, men de øvrige seksjonseiere plikter å medvirke positivt til at dette kan gjennomføres.

Ved etablering og bruk av hybler skal ventilasjon tilkobles seksjonens øvrige ventilasjonsanlegg. Det vil si ventilasjon over tak. Ytterdører skal ha samme kvalitet og farge som tilsvarende dører.

For å opprettholde bebyggelsens karakter, kan styret treffe bestemmelser om fargevalg ved maling av fasader, farge- og typevalg av eventuelle markiser og andre forhold som har betydning for bebyggelsens utseende. Utvendige installasjoner skal godkjennes av styret. Skilting av postkasser, ringetablåer etc. skal ha ensartet utseende og til enhver tid være oppdatert, dette er på seksjonseiers kostnad.

Følgende innvendige eller utvendige arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere med nødvendig godkjennelse for å drive virksomhet i Norge:
- Reparasjon, fornyelse og nyinstallering av elektriske anlegg og VVS
- Bygningsarbeider som berører bærende konstruksjoner, brannsikkerhet eller på andre måter har betydning for sameiets bygningsmasse

Styret skal varsles om montering av ladeboks for el-bil eller ladbar hybridbil i garasjeanlegget før arbeidet starter.

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

06 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt:

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også alle eventuelle tilleggsdeler til seksjonen som disponeres eksklusivt av seksjonen. De seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til deler av utenomhusarealet plikter selv å vedlikeholde dette med samme standard som

utenomhusarealer forøvrig. Hvis ikke dette blir etterfulgt kan styret etter forutgående skriftlig varsel utføre vedlikeholdsarbeidet for seksjonseierens kostnad.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i punktene over, men ikke utskifting av utvendige sluk.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseier skal holde balkongen ryddet for snø på en slik måte at skade på yttervegger, dører og vinduer unngås og slik at utvendige sluk holdes åpne. Dører og vinduer ut til terrasse eller eget uteområde er iht. lovgivning definert som rømningsvei, og sameier er ansvarlig for å sikre rømningsveiene/atkomst ut, for eksempel ved nødvendig snømåking.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter disse bestemmelser. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Oppdager seksjonseier skade på boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren å melde fra skriftlig til sameiet.

Sameiets vedlikeholdsplikt:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonslovens § 32 med de unntak som fremgår av sameiets vedtekter.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

07 ERSTATNING FOR MANGELFULLT VEDLIKEHOLD

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34, 35 og 36.

08 FELLESUTGIFTER

Alle fellesutgifter til drift av fellesanliggender fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

Eneboligseksjonene (7 stk.)	125/2875
Leiligheter (20 stk.)	100/2875

Årsmøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et åkonto beløp som innbetales hver måned av den enkelte seksjonseier.

Ved fastsettelse av à-kontobeløpene kan det tas hensyn til om det skal bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn eller bygninger.

Med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

Dersom en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §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.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling.

Sameiet forbeholder seg panterett på kr. 50 000 som tinglyses i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ligge innenfor 80 % av seksjonens verdi. Denne panterett kommer i tillegg til den lovbestemte panterett etter eierseksjonslovens § 31, som tilsvarer 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

10 SKADER OG FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring. Premien betales gjennom fellesutgiftene. Ved innvendig skade på en seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, samt annen skade på fellesarealer, dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker utgifter i forbindelse med forsikring av eget innbo og bygningsmessige innredninger.

11 BODER OG GARASJE

Boder tilhører den enkelte seksjonseier etter fordeling som vist på vedlagte plan, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

Brukere av garasjer er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og trivselsregler.

Eiere av eneboligseksjonene har ikke rett til bod utenfor sin seksjon da disse har fått lagt inn bodareal i kjelleretasjen.

Eneboligseksjonene i de tre Opptun har rett til fri kjøreadkomst igjennom garasjeseksjonen for å kunne kjøre til sin garasjeplass som ligger innenfor boligseksjonen som vist på vedlagte plantegning.

12 LOV OM EIERSEKSJONER

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

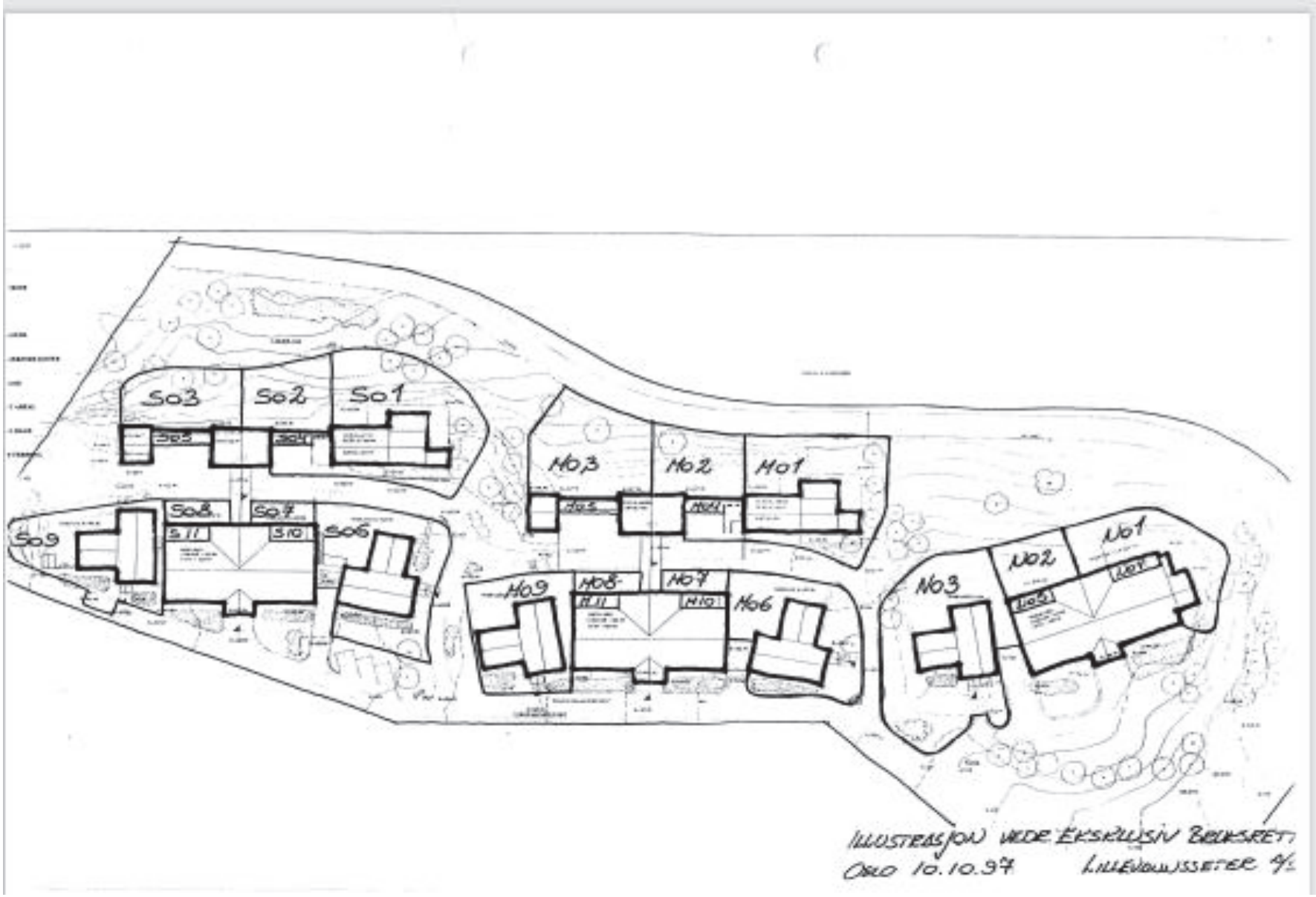
13 OM FORSTÅELSEN AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de vanlige domstoler.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av den nye seksjonseier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

14 UPARTISKHET

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.


So3
So2
So1
So9
So8
So7
So6
S11
S10
H03
H02
H01
H09
H08
H07
H06
H11
H10
H03
H02
H01
ILLUSTRASJON VEDR. EKSKLUSIV BRUKSRETT
OSLO 10.10.97

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET LILLEVANNSSETER

Vedtatt på årsmøte 23.04.2024

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon/hybel plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

1. Støy

Det forventes at hver enkelt innretter seg slik at naboer ikke generes av støy. Nabovarsel formidles til alle berørte ved festarrangementer og oppussing.

Helligdagsfreden skal overholdes (samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16.00) som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

Oppussing som skaper støy gjøres innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00-17.00) i ukedagene.

2. Skader

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Skadedyr - Vi har mus og rotter på Lillevannsseter som kan komme inn i boligene. Et av tiltakene er at sameierne ikke mater (omfatter også fuglenek) fugler i nærheten av bebyggelsen.

3. Fellesareal

Beboerne kan utsmykke trappeløp og inngangspartier med private ting under forutsetning av at det ikke bryter med helhetsinntrykket, og at naboene aksepterer dette. Slike ting må ikke være til hinder for renhold.

I den grad egne boder ikke er tilstrekkelig, kan fellesrom i framtunenes boder benyttes med samtykke fra alle de det gjelder. De er ikke beregnet som lagerplass for møbler og inventar. Vi har noen fellesrom som kun skal benyttes til sykler. Det forutsettes at man ikke tar opp mer plass enn rimelig og tar hensyn til andres behov.

Inngangsdørene til oppgangene og dørene fra garasjene skal alltid være låst.

Ønskes flagging utover offisielle flaggdager kan sameier henvende seg til styret/flaggansvarlig.

4. Garasjer

Biloppstillingsplassene i garasjene er kun for kjøretøyer og tilbehør og ikke oppbevaringsplass for

noe annet. Garasjene skal ikke benyttes til vaskeplass.

Grunnet trange garasjer skal bilene parkeres innenfor oppmerkede felt slik at det ikke er til hinder for fremkommeligheten.

Påse at garasjeporten alltid er lukket.

5. Blomsterkasser

Busker/planter som blir store skal ikke plantes i blomsterkasser som er integrert i terrassene. Årsak er fare for å skade membranen som igjen kan føre til vannskader.

6. Brannvern

Sykler, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Det er ikke lov å bruke levende lys i oppganger av hensyn til brannfaren. Dette gjelder også for lykter.

Det er forbudt å oppbevare gassflasker i kjellerbod tilknyttet garasje eller i garasjeanlegg.

Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill på terrasser og balkonger i sameiet.

7. Ladning av El-bil

Ladning av elbil skal kun skje fra et godkjent ladepunkt i garasjen. Kreative løsninger med skjøteledninger fra husholdningsstikk, kabel ut av vinduer og lignende skal ikke forekomme.

Styret skal varsles om montering av ladeboks for el-bil eller ladbar hybridbil i garasjeanlegget før arbeidet starter. Det er et tak på 16 amp/ 3-fase for El-biler i sameiet og kun tillatt med 1 ladeboks pr. boenhet (selv om man har 2 plasser).

8. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

GRØNN POSE = matavfall
LILLA POSE = plastemballasje (tidligere blå pose)
VANLIG POSE = restavfall

} **Legges i felles beholder**

PAPIR = PAPIRBEHOLDER (all papp skal presses sammen!)

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Spesialavfall må ikke kastes i søppelbeholderne, men leveres på gjenbruksstasjoner.

9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for sameiere og beboere.

Avføring må fjernes umiddelbart fra fellesareal og gressletten.

10. Parkering og bilkjøring

Hver boenhet har garasjeplasser som skal benyttes hvis seksjonseier disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie av hybler.

Gjesteplassene er beregnet for gjester.

Biler skal ikke parkeres unødvendig ved inngangene eller langs adkomstveiene.

Bilkjøring skal være hensynsfull (max. 15 km) inne på området. Bilvask skal foregå på etablert plass ved miljøbodene.

11. Varmepumpe

Installasjon av varmepumpe skal godkjennes av styret.

12. Dugnad

Styret innkaller til vår- og høstdugnad. Vi oppfordrer alle til å delta med god dugnadsånd for å vedlikeholde området og ikke minst å opprettholde et godt miljø og god trivsel blant naboer. Styret oppfordrer også den enkelte til egeninnsats i løpet av året til diverse forefallende arbeid.

13. Utleie

Eier av bolig er ansvarlig for at disse regler overholdes, også av eventuelle leietaker/hybelbeboere. Eier har plikt til å underrette leietaker/hybelbeboere om reglene og påse at de blir overholdt. Styret skal holdes orientert om leietakers/hybelbeboers navn og kontaktdetaljer.

14. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Lillevannsseter

Avholdt digitalt via "Min Side" på Bonabo - Usbl.no

i perioden 25.08.2025 kl. 09:00 - 27.08.2025 kl. 12:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Svein Engebretsen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl sørget for oppsummering av antall møtende til protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 18
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 18

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Utleie av inntil tre gjesteparkeringsplasser.

Lars Farnes foreslo på sameiets årsmøte å leie ut 3 av gjesteparkeringsplassene til sameiere. Siden dette ikke var innmeldt som en sak til årsmøtet, ble det ikke foretatt noen avstemning. Etter årsmøtet har Farnes fremmet følgende forslag skriftlig (Uthevet skrift nedenfor):

«Jeg viser til Beboermøtet 29.4 hvor parkering på Sameiets gjesteparkeringsplasser ble tatt opp. Disse plassene eies av sameierne i fellesskap. De er imidlertid i lite bruk. Flere sameiere har trange parkeringsplasser hvor kun små og smale biler får plass. Har de «for stor bil» parkeres den ute på gjesteparkeringen. Hybelboere med bil benytter også gjesteparkering. Det er i alt 10 gjesteparkeringsplasser og de er lite brukt. Parkering i Lillevannsveien er et alternativ for sameiere med «for stor bil» og for hybelboere med bil. Dette skaper trafikkfarlige situasjoner og spesielt om vinteren. Det er også til stor irritasjon for våre naboer som vi ønsker å ha et godt forhold til.

Jeg foreslo at Sameiet skulle leie ut 3 av parkeringsplassene på åremål. Det vil ikke redusere behovet for gjesteparkeringsplasser i særlig grad. Forslaget vil medføre at vi får parkeringen inn i ordnete forhold. Det fikk almen støtte av de tilstedeværende sameiere. Styret utarbeider retningslinjer.»

Det er årsmøte som må beslutte bruk av sameiets fellesareal og styret har derfor besluttet å avholde et digitalt ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler at forslag fra Lars Farnes om å leie ut 3 av gjesteparkeringsplassene ved innkjøringen til sameiet tas til følge.Styret vil utarbeide konkrete retningslinjer for utleie dersom forslaget blir vedtatt.

Resultat etter avstemning:
Total antall stemmer: 16
Antall blankt: 0
Antall mot: 0
Antall for: 16

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Boligsameiet Lillevannsseter

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	27.08.2025
Sekretær	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	27.08.2025
Protokollvitne	Svein Engebretsen (sign.)	27.08.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Lillevannsseter

Mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Soria Moria Hotell, Voksenkollveien 60.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Kielland.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 13
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 14

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at det ikke utbetales godtgjørelse til noen styremedlemmer.

Vedtak:
Det utbetales ikke godtgjørelse til noen av styrets medlemmer.

5. Andre saker

5.1 Utleie av gjesteparkering

Det ble på ekstraordinært årsmøte i 2025 vedtatt at boligsameiet skulle kunne leie ut inntil 3 parkeringsplasser på boligsameiets gjesteparkering. Styret fikk i oppgave å utarbeidet retningslinjer for hvordan utleien skulle håndteres.

Styret har gjennom 2025 vurdert denne saken nøye og har funnet at det er utfordrende å drive utleiepraksis. Dels fordi det organisatorisk er tidkrevende, det er utfordrende juridisk samt at det har vært utfordrende å finne korrekt prising av utleien.

Videre registrerer styret at benyttelsen av gjesteparkeringen gjennom 2025 er mer i tråd med sameiet retningslinjer for parkering. Styret oppfordrer derfor boligsameiene til å fortsette å innrette seg etter boligsameiet retningslinjer for parkering, men at det av årsmøtet vedtas at sameiet ikke skal leie ut parkering på boligsameiets eiendom.

Forslag til vedtak:
Årsmøtevedtak av 2025 hvor det ble besluttet å leie ut parkeringsplasser, oppheves.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.
Årsmøtevedtak av 2025 hvor det ble besluttet å leie ut parkeringsplasser, oppheves.

5.2 Fullmakt til innhenting av ekstraordinær kapital

Styret ser det ikke nødvendig med økning i felleskostnader for 2026. Etter at asfaltering er utført vil boligsameiets likviditet være i et område styret betrakter som lav, men tilfredsstillende. Det betyr at det ikke er likviditet til å utføre større vedlikehold dersom behovet for dette skulle dukke opp. Styret ønsker derfor en fullmakt fra årsmøtet til å hente inn ekstraordinær kapital dersom det gjennom 2026 skulle vise seg at det blir behov for det.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at styret ved behov kan hente inn inntil NOK 1m i ekstraordinære felleskostnader fra boligsameiere.
Innkallingen av kapital vil følge boligsameiets brøk.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt. En sameier stemte mot.
Årsmøtet vedtar at styret ved behov kan hente inn inntil NOK 1m i ekstraordinære felleskostnader fra boligsameiere.
Innkallingen av kapital vil følge boligsameiets brøk.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgt ble: Aleksander Raa Storaker for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Henrik Rådstrøm for 2 år.
Valgt ble: Sidsel Halle Christiansen for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Randi Cappelen og Morten Bjerke.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder Aleksander Raa Storaker (2026-2028)
Styremedlem Henrik Rådstrøm (2026-2028)
Styremedlem Sidsel Halle Christiansen (2026-2028)
Styremedlem Jon Vedum (2025-2027)
Styremedlem Marit Murstad (2025-2027)

Etter årsmøtet fikk valgkomiteen følgende sammensetning:
Elisabeth Kielland (til 2027)
Randi Cappelen (til 2028)
Morten Bjerke (til 2028)

Protokoll for Boligsameiet Lillevannsseter

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	27.04.2026
Protokollvitne	Elisabeth Kielland (sign.)	27.04.2026

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Lillevannsseter

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Lillevannsseter

Årsmøtet avholdes digitalt via "Min Side" på Bonabo - Usbl.no

I perioden 24.09.2025 kl. 09:00 - 25.09.2025 kl. 20:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av styreleder

3 Valg av valgkomite

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 2 dager før onsdag 24.09.2025 kl. 08:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Valg av styreleder

Styret har hittil i 2025 bestått av:
Styreleder Svein Engebretsen, valgt til 2026
Styremedlem Eivind Moe, valgt til 2026
Styremedlem Henrik Rådstrøm, valgt til 2026
Styremedlem Jon Vedum, valgt til 2027
Styremedlem Marit Murstad, valgt til 2027

Vi viser til utsendt informasjon til sameierne 10.09.25 om at styreleder Svein Engebretsen trekker seg som styreleder med umiddelbar virkning. Ny styreleder må velges i ekstraordinært årsmøte.

Valgkomiteen foreslår at Aleksander Raa Storaker velges som styreleder for perioden frem til ordinært årsmøte i 2026.

Etter dette vil styret bestå av:
Aleksander Raa Storaker (styreleder), på valg
Eivind Moe, valgt til 2026
Henrik Rådstrøm, valgt til 2026
Jon Vedum, valgt til 2027
Marit Murstad, valgt til 2027

Forslag til vedtak: Aleksander Raa Storaker velges som ny styreleder for perioden frem til ordinært årsmøte i 2026.

3. Valg av valgkomite

Valgkomiteen har hittil i 2025 bestått av Astrid Kårstad (valgt til 2026), Randi Cappelen (valgt til 2026) og Aleksander Raa Storaker (valgt til 2027).

Siden Aleksander Raa Storaker var mulig kandidat til styrelederververvet, har han trukket seg fra valgkomiteen.

Det foreslås at Elisabeth Kielland velges som medlem av valgkomiteen frem til 2027.

Valgkomiteen vil etter dette bestå av Astrid Kårstad (valgt til 2026), Randi Cappelen (valgt til 2026) og Elisabeth Kielland (valgt til 2027).

Forslag til vedtak: Elisabeth Kielland velges som medlem av valgkomiteen frem til 2027.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Lillevannsseter

Avholdt digitalt via "Min Side" på Bonabo - Usbl.no

I perioden 24.09.2025 kl. 08:00 - 25.09.2025 kl. 20:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Inger Bjerke.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl, sørget for oppsummering av antall møtende til protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 17
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 17

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Valg av styreleder

Vedtak:
Aleksander Raa Storaker ble valgt som ny styreleder for perioden frem til ordinært årsmøte i 2026.

Etter dette vil styret bestå av:
Aleksander Raa Storaker (styreleder), valgt til 2026
Eivind Moe, valgt til 2026
Henrik Rådstrøm, valgt til 2026
Jon Vedum, valgt til 2027
Marit Murstad, valgt til 2027

3. Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble Elisabeth Kielland.

Valgkomiteen består etter dette av Astrid Kårstad (valgt til 2026), Randi Cappelen (valgt til 2026) og Elisabeth Kielland (valgt til 2027).

Protokoll ekstraordinært møte for Boligsameiet Lillevannsseter

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	26.09.2025
Sekretær	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	26.09.2025
Protokollvitne	Inger Bjerke (sign.)	26.09.2025

Plan- og bygningsetaten

Oslo

EMBARK AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.05.2025
	202552853 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marijana Filipovic	

Adresse:	LILLEVANNSVEIEN 73B	Eiendom:	33/898/0/0
Tiltakshaver:	Espen Kristiansen	Søker:	EMBARK AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Lillevannsveien 73 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 25.04.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202552853			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	ASP-001	05.03.2025	1/7
Plan underetasje	APL-020	05.03.2025	1/9
Snitt og fasade sør	AFA-040	05.03.2025	1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

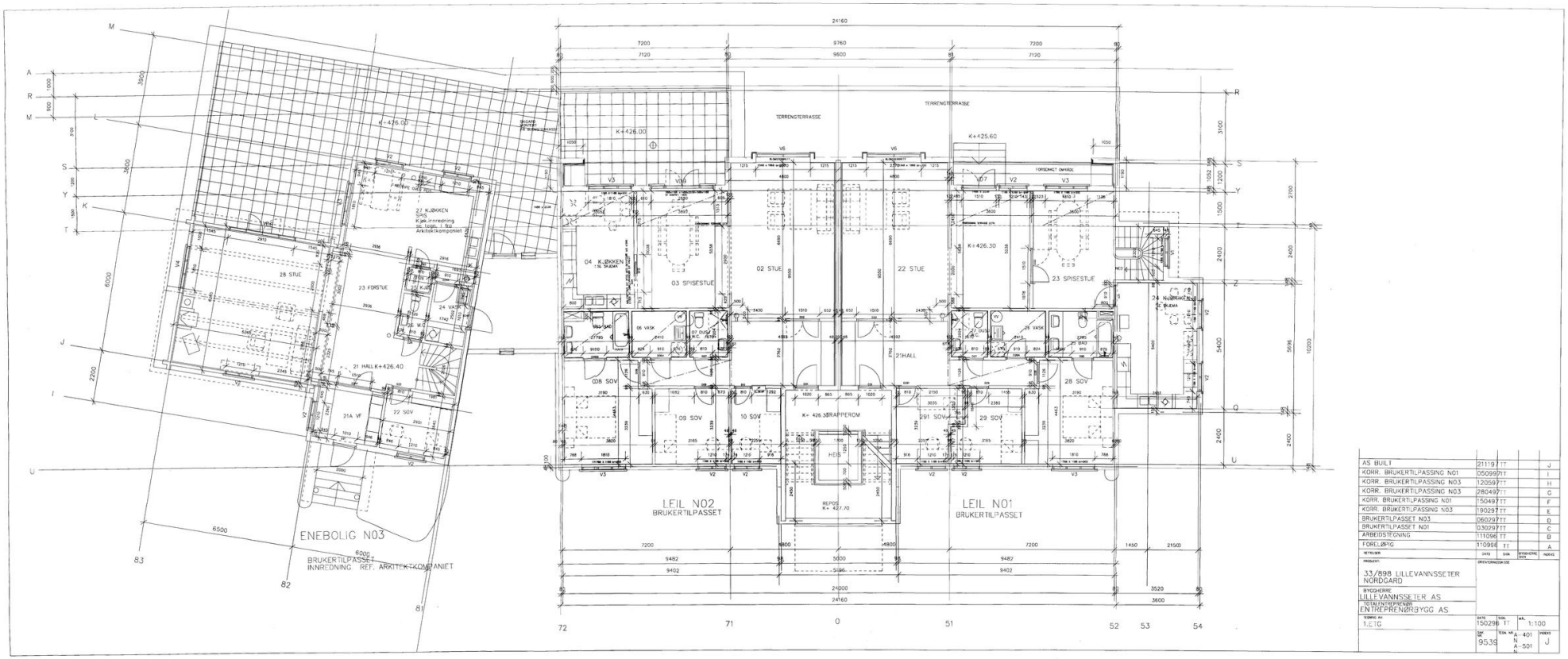
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

E3



AS BUILT	211197	TT	J
KORR. BRUKERTILPASSING NO1	050997	TT	I
KORR. BRUKERTILPASSING NO3	120597	TT	H
KORR. BRUKERTILPASSING NO3	280497	TT	G
KORR. BRUKERTILPASSING NO1	150497	TT	F
KORR. BRUKERTILPASSING NO3	190297	TT	E
BRUKERTILPASSET NO3	060297	TT	D
BRUKERTILPASSET NO1	030997	TT	C
ARBEIDSTEGNING	111096	TT	B
FORELØPIG	110996	TT	A
RETTELSER	DATO	SIGN	BYGGEMETODE/ DATA / INDEKS

PROSJEKT: 33/898 LILLEVANNSSETER NORDGÅRD

BYGGHERRE: LILLEVANNSSETER AS

TOTALENTREPRENØR: ENTREPRENØRBYGG AS

TEGNING AV: 1.ETG

DATO: 150296 TT | SIGN | MÅL: 1:100

DWG NR: 9539 | TEGN. NR: A-401 / A-501 | INDEKS: J

Plan- og bygningsetaten

Oslo

EMBARK AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.10.2024
	201013614 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oleksandra Kuslii	

Adresse: LILLEVANNSVEIEN 73B
Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET LILLEVANNSSETER
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 33/898/0/0
Søker: EMBARK AS
Tiltaksart: vedlikehold og utbedring (§89)

Ferdigattest - Lillevannsveien 73 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppbygging av enebolig etter brann, mottatt 02.10.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201013614			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	F2		1/7
Plan - 1. etasje	E3		1/8
Plan - 2. etasje	E4		1/9
Fasader - Øst og vest	E2		1/10

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 02.10.2024.

Klagefristen er tre uker

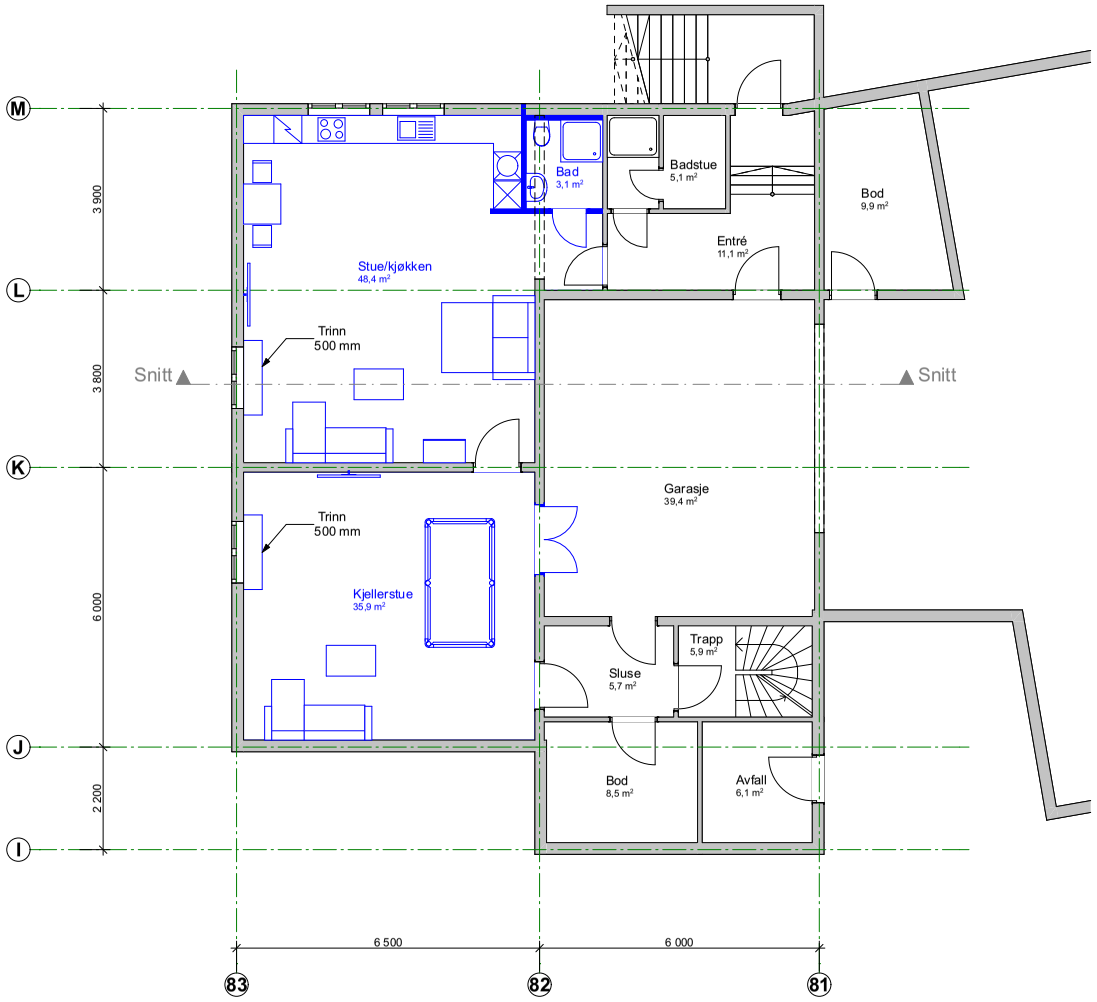
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Oleksandra Kuslii - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

stab avdeling bygge- og eiendomssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET LILLEVANNSSETER, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO



ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET !

Rev	Utsendelse	Endr	Endrings Beskrivelse	Dato	Sign
01	Søknad	01	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	05.03.2025	BB

ARK :

embark
pilestredet 73, 0354 oslo

Prosjekt:

Lillevannsveien 73B
Lillevannsveien 73B Oslo 0788 Norge
Gnr/Bnr 33/898

Sosi kartgrunnlag: #Site Description

Tiltakshaver:

Espen Kristiansen
Lillevannsveien 73B Oslo 0788

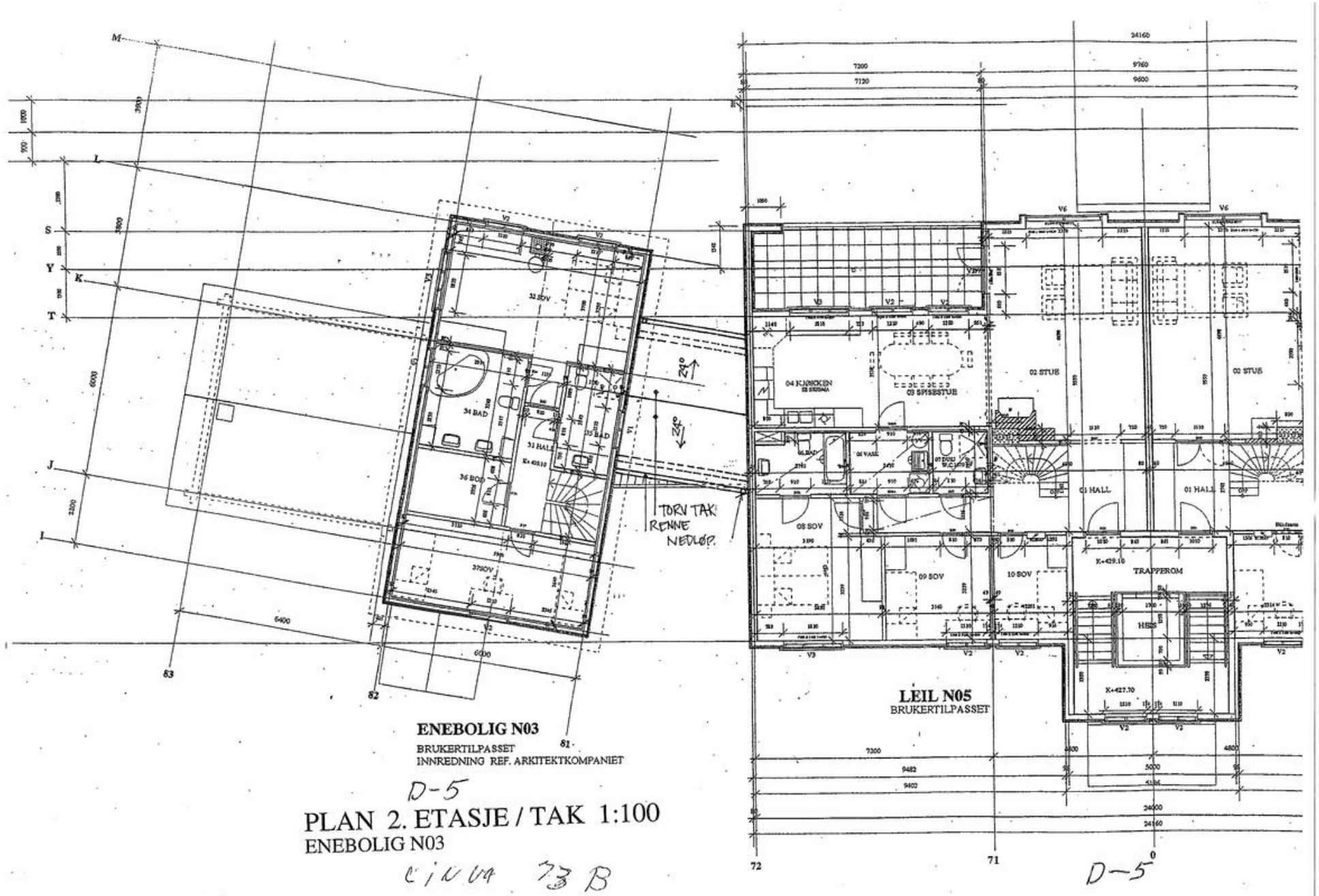
Tittel:

Plan U. Etasje - tiltak

Tegn.: BB
Kontroll: JH
Godkjent: JH

Målestokk: A3=1:100
Dato: ####
Dato Dif. Byggesak:
Dato Dif. Arbeids tilsyn:
Dato Dif. Ferdigattest:
05.03.2025
Dato Dif. Rammesøknad:
Dato Dif. Igangsettingstillatelse:
Dato Dif. Midlertidig:
Dato Dif. Reguleringsplan:
04
Søknad

Prosjekt nr.:	Prosjekt forkl.:	Bygg _ Etasje	Diagram:	Layout:	Revisjon:
1136	LV73B		Ark:	APL-020	01



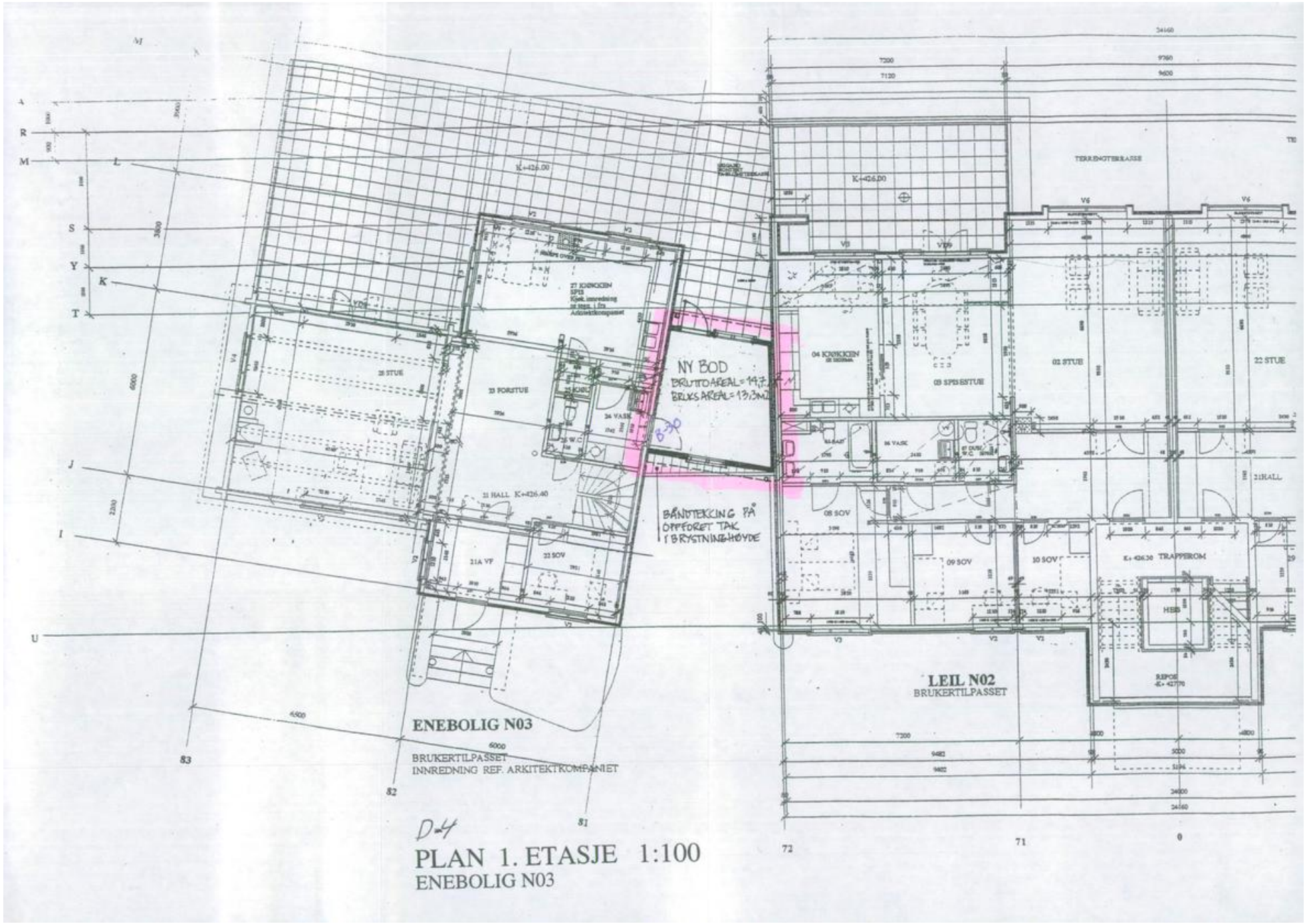
D-5

PLAN 2. ETASJE / TAK 1:100

ENEBOLIG N03

Gjuvik 73 B

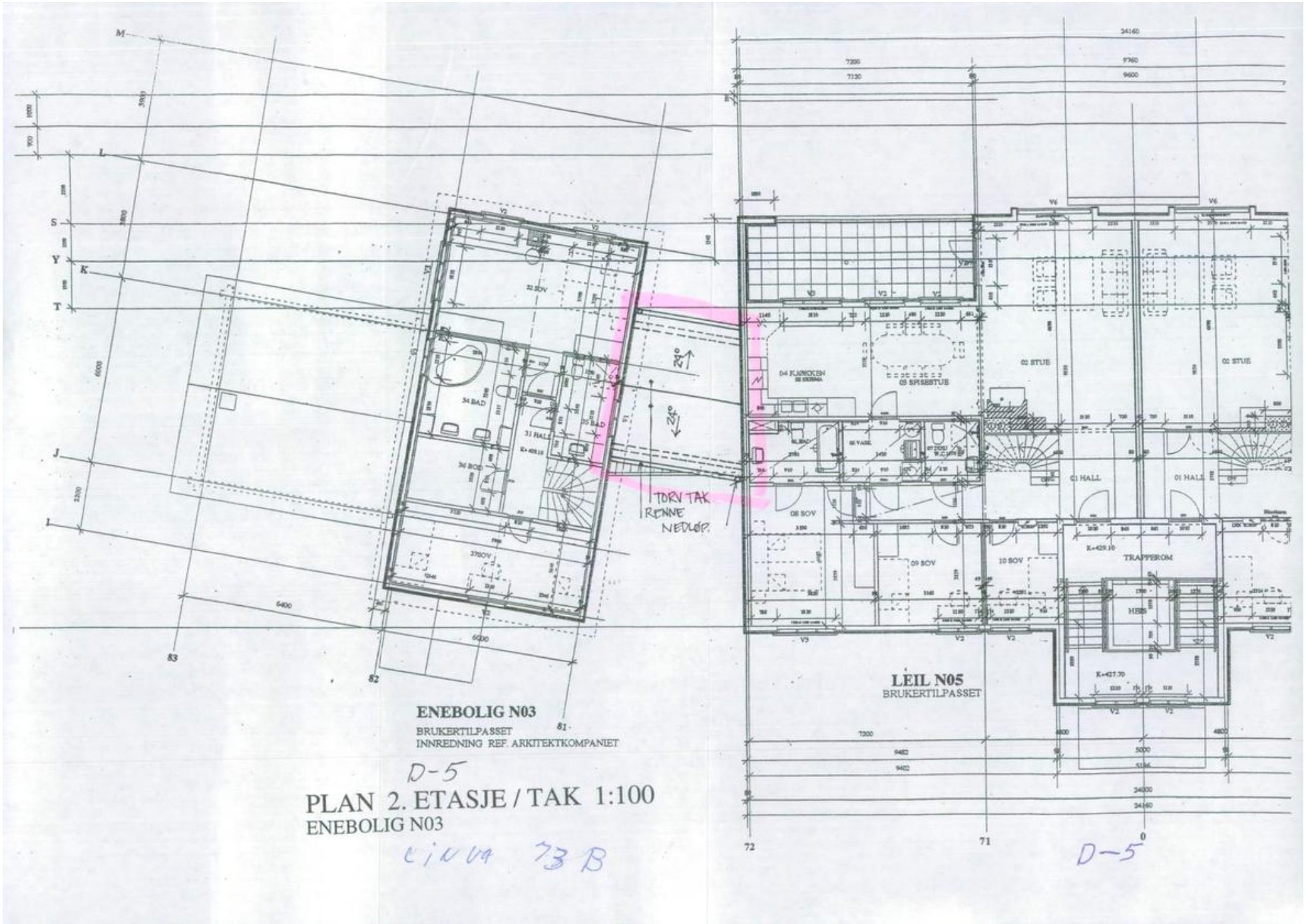
D-5



D-4

PLAN 1. ETASJE 1:100

ENEBOLIG N03



D-5

PLAN 2. ETASJE / TAK 1:100

ENEBOLIG N03

Civil 73 B

D-5

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Bent Syrrist
Postboks 5224 Majorstuen
0303 OSLO
bs@asbs.no

Dato: 05.09.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199600601-81 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLEVANNSVEIEN 73	Eiendom:	33/898
Tiltakshaver:	Boligsameiet Lillevannsseter v/Brækhus Dege Eiendom AS	Adresse:	Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	AS Bent Syrrist	Adresse:	Postboks 5224 majorstuen, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - LILLEVANNSVEIEN 73 (NORGÅRD)

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og egenerklæring fra AS Bent Syrrist datert 23.01.2009.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.09.2013 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Astrid Myhra - Gruppeleder

Kopi til:
Boligsameiet Lillevannsseter v/Brækhus Dege Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, eiendom@bd.no
Bymiljøetaten, Utviklingsdivisjonen, v/Einar Renaa, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no
Codex Advokat Oslo AS, Postboks 2743 Solli, 0303 OSLO, leif.storvik@codex.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato:25.08.2014**
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt **Saksnr: 199909672- 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

LILLEVANNSVEIEN 73 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
X	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Reinertsen AS
Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Dato: 22.01.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201013614-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Murtaza Hussain	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLEVANNSVEIEN 73B	Eiendom:	33/898/0/0
Tiltakshaver:	Boligsameiet Lillevannseter	Adresse:	Lillevannsveien 71 C, 0788 OSLO
Søker:	Reinertsen AS	Adresse:	Lilleakerveien 8, 0283 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	vedlikehold og utbedring (§89)

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - LILLEVANNSVEIEN 73 B

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til Deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 19.01.2014.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Hele tiltaket.

Gjenstående arbeider:
Montering av utelamper, innsamling av kvitteringslister, avfallsplan/sluttrapport og utvendig opprydding. Dette skal være utført innen 21.02.2014.

Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.01.2014 av:

Murtaza Hussain - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Lillevannsseter AS
Madserud alle 27
Haga

0268 OSLO

Vesteng, Øivind
Finholtveien 2-

2150 ÅRNES

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	960011718	97/76780
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Øyvind Nesbakken	23. desember 1997

Arbeidssted : 033/0898 Lillevannsveien 71
Byggherre : Lillevannsseter AS, Madserud alle 27, 0268 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - FLERMANNS- BOLIG M/GARASJEALEGG

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført **innen 01.07.98**. Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Beliggenheten må kontrolleres.
2. Rømningsveier fra garasjeanlegg må merkes med markeringslys.
3. Alle dører i rømningsveier må kunne åpnes i rømningsretningen uten bruk av nøkkel.
4. Heiser må ikke tas i bruk før de er godkjent av heiskontrollen.
5. Ildsteder må anmeldes til Brann- og feiervesenet.
6. Det må dokumenteres at piper med feieradkomst er godkjent av Brann- og feiervesenet.
7. Det må dokumenteres at sanitæranlegget er ferdigattestert av OVA.
8. Skigarder, som sikring på toppen av støttemurer, må ferdigstilles.
9. Utsparinger, for gjennomføringer i brannbegrensende konstruksjoner, må tettes og utførelsen dokumenteres.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 15.00 Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, åpningstid 8.00 - 15.00, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150

10. Det må dokumenteres at ventilasjonsanlegget er forskriftsmessig brannsikret.

11. Utomhusanlegget må ferdigstilles i h.h. til den sist godkjente plan.

12. Midlertidig deponerte masser, i området som er regulert til turvei, må fjernes og arealet overflatebehandles slik at sporene etter anleggsarbeidene fjernes.

13. Opparbeidelsen av Lillevannsveien skal godkjennes av Samferdselsetaten.

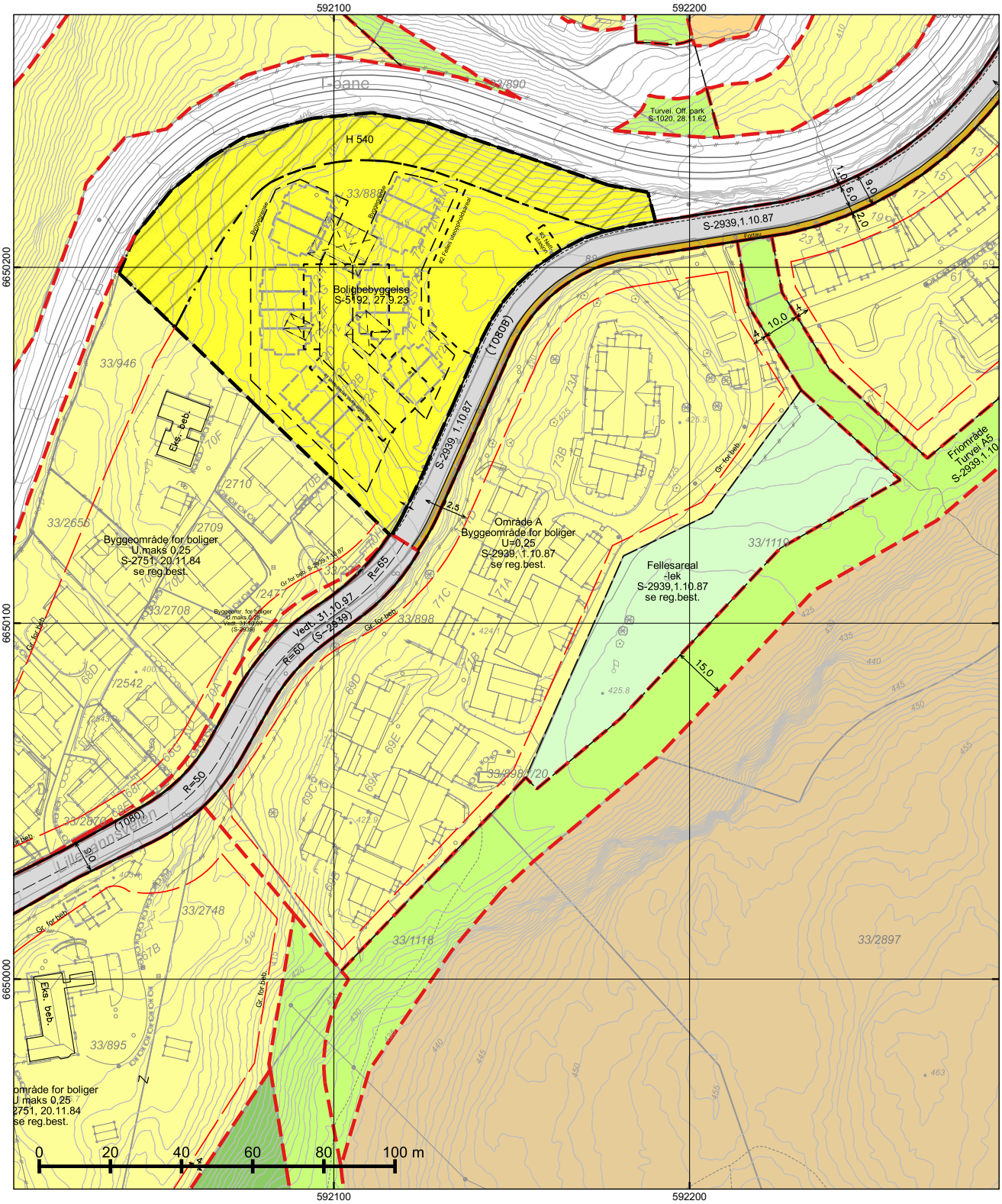
14. Eventuelle endringer i forhold til de godkjente tegningene må søkes godkjent ved innsending av korrigerte tegninger i 2 eksemplarer.

15. Det må dokumenteres at det er stillt bankgaranti overfor Oslo kommune som sikkerhet for ferdigstillelse av Lillevannsveien.
Garantiformulær og beløp avtales med Ivar Strand i Samferdselsetaten.
Garantien må være stillt innen 15.01.98. dersom ikke brukstillatelsen skal trekkes tilbake.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

For Bjørn Meling
Overingeniør

Øyvind Nesbakken
Ing.I



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

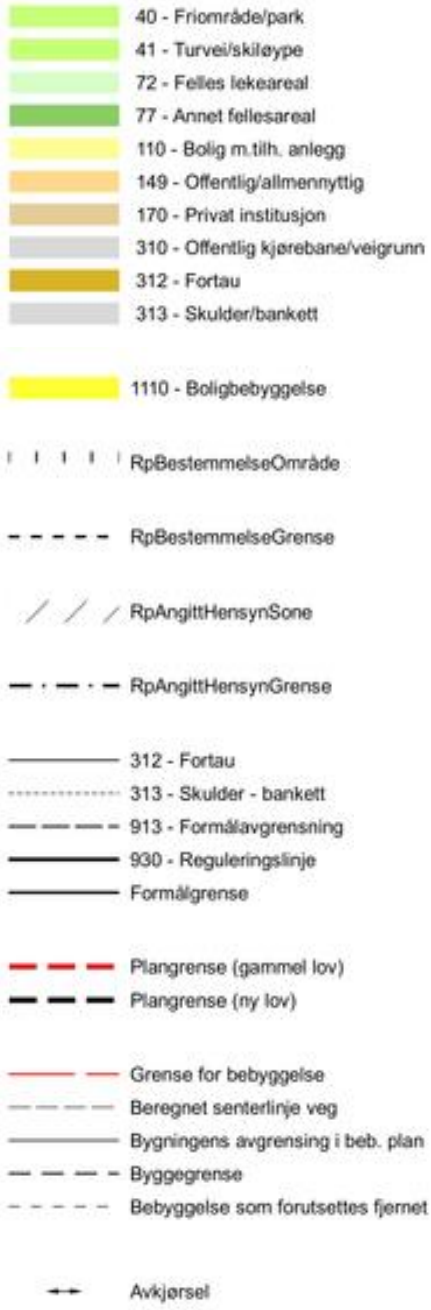
PlottID/Best.nr: 163170/ 86540030
Adresse: Lillevannsveien 73
Gnr/Bnr: 33/898

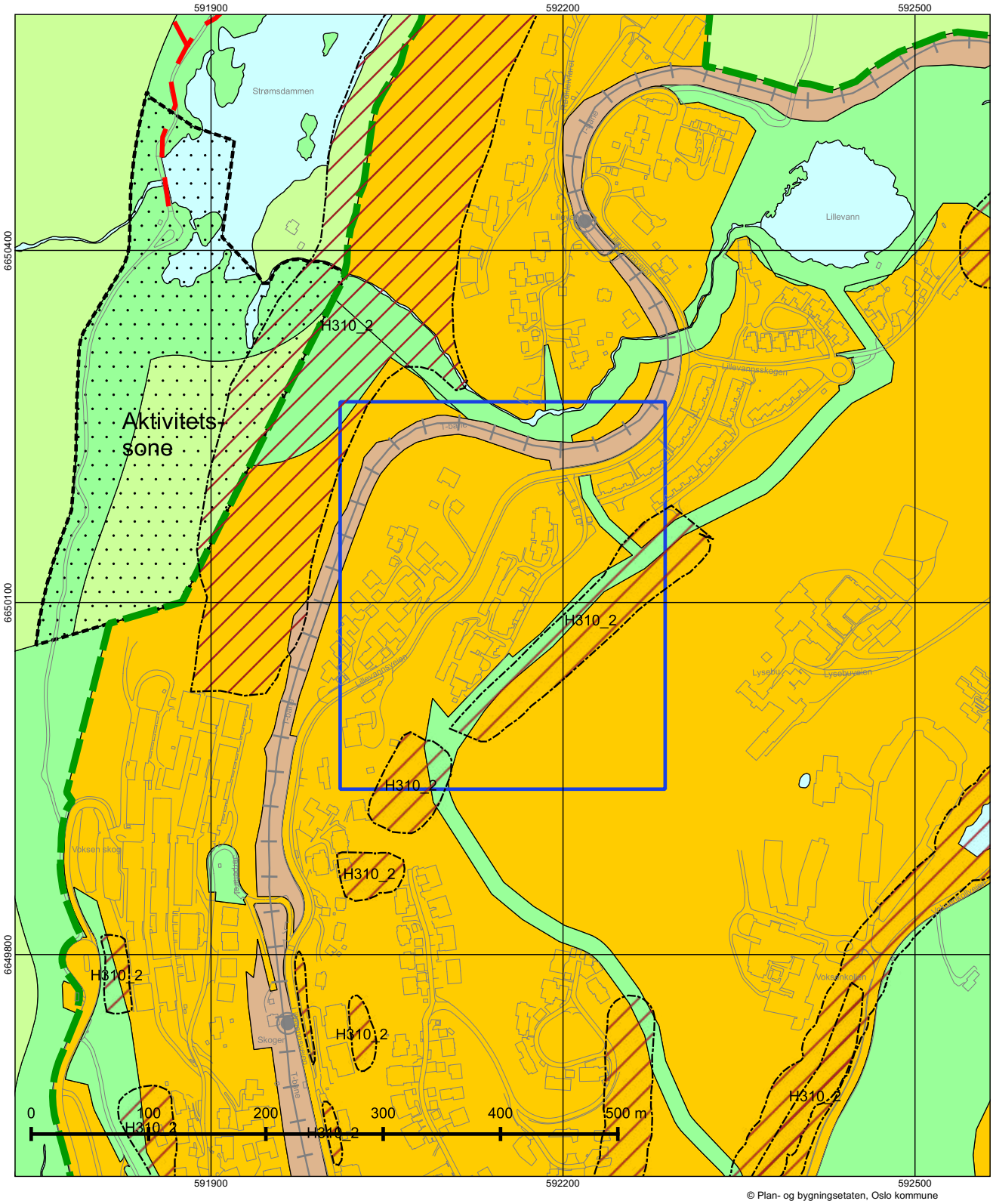
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163170/86540030
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



V311097

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan (S-2751) for området langs Lillevannsveien øst for Skogen, og reguleringsplan (S-2939) for Lillevannsområdet.

V311097 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.10.1997
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199505584
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2751, S-2939, 8135695

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2939

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lillevanns- området (gnr. 33, bnr. 408 m.fl.) som foreslås regulert til boliger - vei - friområde m.m.

Vedtaksdato: 01.10.1987
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198704759
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V260692, V210797, V051297, V200603N2, V311097

Dokumentet består av 3 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

Se vedt.5.12.97 med endret § 7.

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til forslag til reguleringsplan for Lillevannsområdet - alt. 2.

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

§ 2. Området reguleres til
- byggeområde for boliger (herunder vernede boliger for bostedsløse)
- tomt for offentlig bygning (barnehage)
- spesialområde - tomt for kommunalteknisk anlegg
- trafikkområde - vei, fortau, gangvei, skulder, annet veiareal
- friområde - turvei, anlegg for sport, sti
- felles avkjørsel, fellesareal - lek

§ 3.

a) Område A kan bebygges med småhus i maks 2 etg. og u-grad inntil 0,25.
Område B kan bebygges med terrassert bebyggelse eller småhus i maks. 3 etg. (inkl. underetasje) og u-grad inntil 0,45. Det kan innpasses nærbutikk i del av 1 etg.
Område C kan bebygges med småhus i maks 2 etg. og u-grad inntil 0,25. Det kan innpasses vernede boliger for bostedsløse på gnr.33, bnr. 9.
Område D kan bebygges med terrasserte leiligheter i inntil 3 plan eller småhus i maks 2 etg. og u-grad inntil 0,25.
Område E kan bebygges med eneboliger i maks 2 etg. og u-grad inntil 0,15. For å forebygge at Voksentoppen astmahjem ikke blir utsatt for skadelig røyk m.v., skal bruk av ildsteder eller annen virksomhet som kan gi skadelig luftforurensning forelegges Helserådet. Det må settes opp gjerde mot astmahjemmet på de sydligste parsellene på gnr. 33, bnr. 525 og 1735.

b) Bebyggelsen skal oppføres innenfor grense for bebyggelse der dette er vist på planen.

c) Før deling og byggemelding innenfor områdene A og B godkjennes, skal det foreligge en samlet plan for hvert område. Før deling og byggemelding innenfor områdene C, D og E godkjennes, skal det foreligge en samlet plan for hver eiendom.
For eiendommer som kun kan bebygges med inntil to boliger bortfaller kravet om samlet plan.

d) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det i henhold til par.69 i plan- og bygningsloven innsendes plan for den ubebygde del av tomten som viser eksisterende terreng med vegetasjon, fysiske inngrep i terrenget og opparbeidelsen av det nye terrenget. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes.

e) Bebyggelsen skal ha utvendig kledning i tre og skal i størst mulig grad tilpasses strøkets karakter.

§ 4. Barnehagetomten kan bebygges med maks 400 m2.

§ 5. Tomt for kommunalteknisk anlegg kan bebygges med høydebasseng for vannforsyning. Det må i størst mulig grad tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.

§ 6. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende norm for Oslo.

§ 7. Felles avkjørsel inn fra snuplass ved Lillevann stasjon er felles for eiendommene gnr.33, bnr. 1143 og gnr. 34, bnr. 1, 9 og 10. Den skal være åpen for allmenn ferdsel.
Felles avkjørsel inn ved Lillevannsveien 81 er felles for eiendommene gnr. 33, bnr. 885 og 886.
Felles avkjørsel inn ved Voksenkollveien 51 er felles for tomte- parsellene på gnr. 33, bnr. 490.
Felles avkjørsel inn ved Voksenkollveien 53 er felles for tomteparsellene på gnr. 33, bnr. 409,525, 1735, 1666.
Felles avkjørsel inn ved Voksenkollveien 59 er felles for tomteparsellene på gnr. 33, bnr. 491.
Fellesareal - lek er felles for fremtidige beboere på område B.

§ 8. På offentlig gangvei i Rødkleivfaret tillates kjøring til de tilliggende eiendommene (inkl. Rødkleiva slalåmbakke inntil denne får ordnet adkomst fra annet sted).

§ 9. Turvei A5 forbi område B må omlegges/opparbeides før bygging på område B påbegynnes.

§ 10. Nettstasjoner innpasses i samarbeid med Oslo Lysverker.

§ 11. Støynivået fra vei og bane må ikke overstige de krav som er satt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy. Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding.

ambita

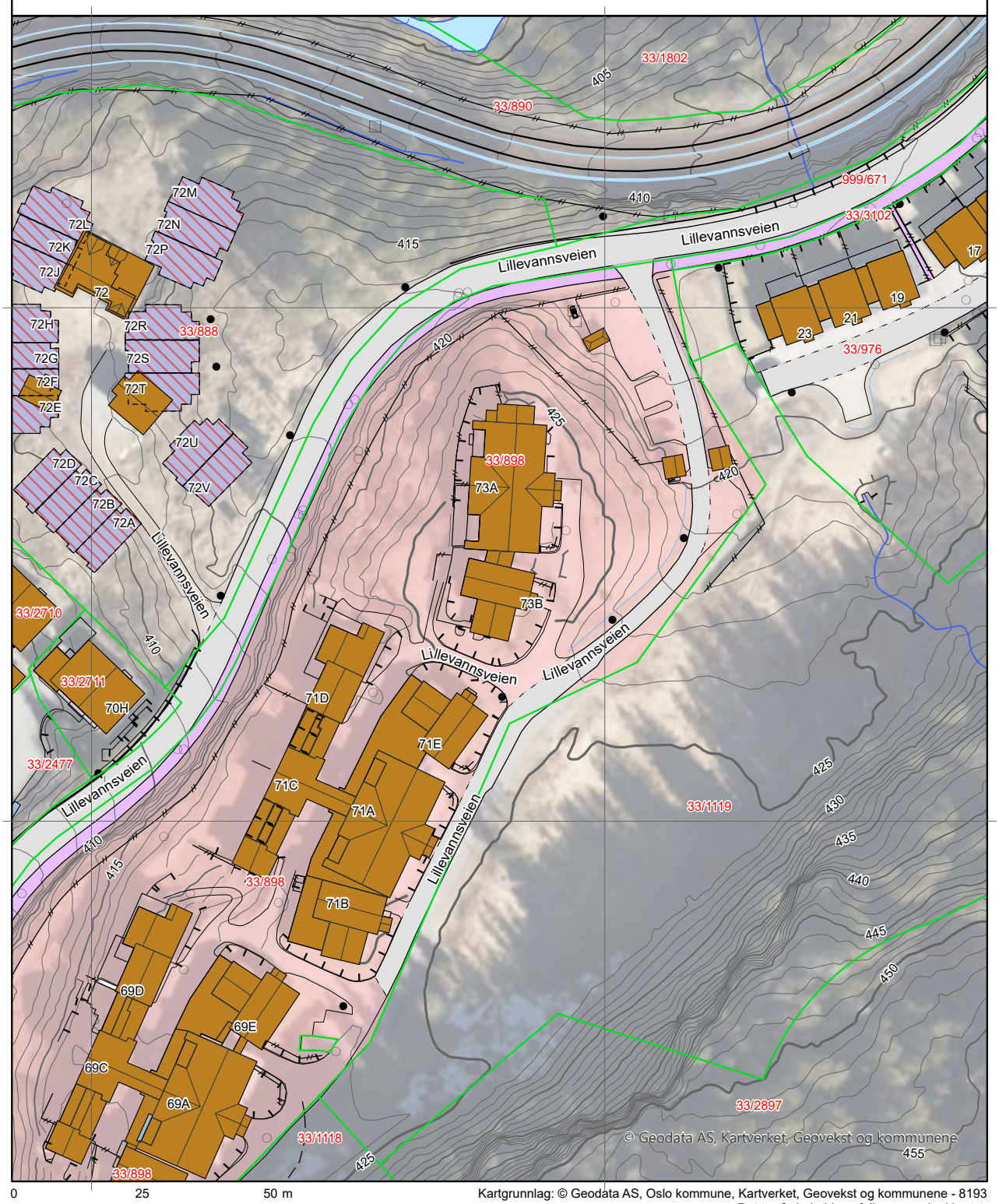
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/33/898/0/4

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

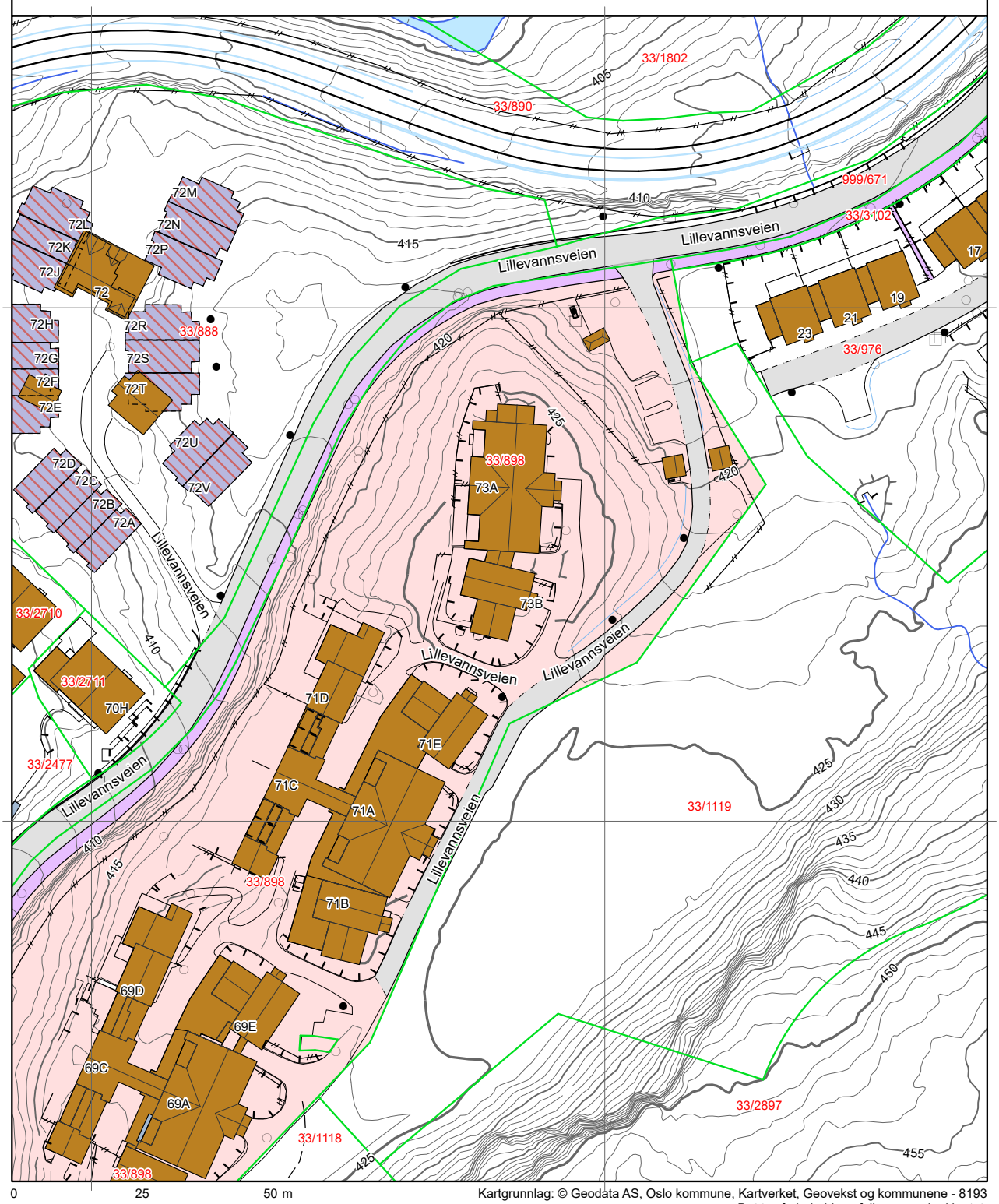
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/33/898/0/4

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 898, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	7	Vestre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Lillevannsveien 73 B, gatenr 14314	**Grunnkrets:**	5001	Lillevann
(fra bruksenhet)	0788 Oslo	**Valgkrets:**	703	Svendstuen skole
Oppdatert:	16.10.2011	**Kirkesogn:**	1050401	Ris
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	11.11.1997	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	354/5 265
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	13 551,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	15.08.2018	Avgiver	0301/33/898	-18,3
	Matrikkelført:	30.08.2018	Etablert/Endret	0301/33/898/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/3	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/4	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/5	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/6	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/7	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/8	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/9	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/10	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/11	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/12	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/13	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/14	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/15	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/16	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/17	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/18	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/19	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/21	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/22	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/23	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/24	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/25	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/26	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/27	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/28	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/29	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/898/0/30	0,0
			Mottaker	0301/33/898/0/20	18,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lillevannsveien 73 B	H0101	Bolig	174,0	Kjøkken	5	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	18.09.1996
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	174,0	Igangset.till.:	06.02.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	05.09.2013
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	174,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.12.1997
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	81617139			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		106,0		106,0				
H02			68,0		68,0				

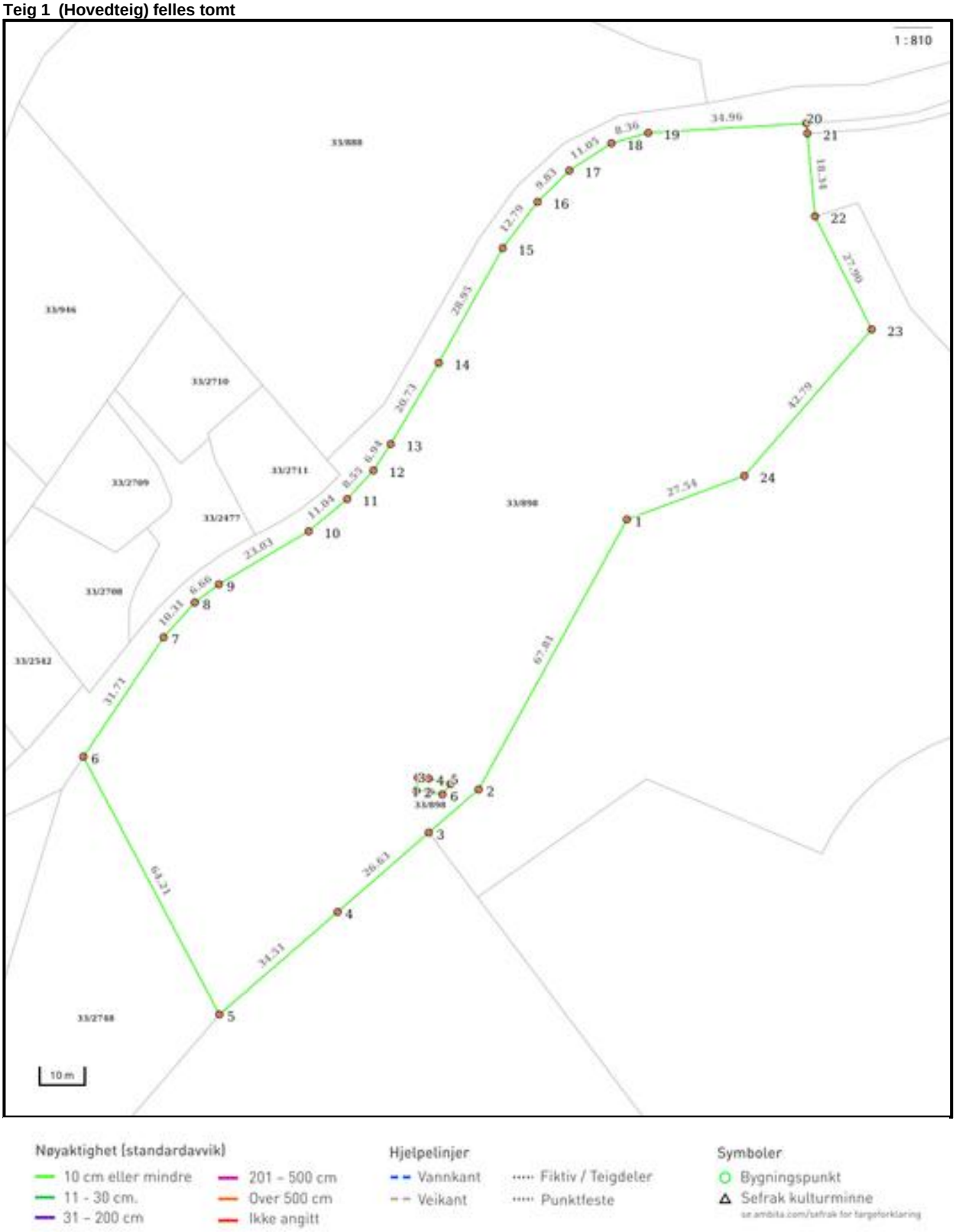
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 13 551,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 119,02	592 181,45	67,81m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 650 056,90	592 154,27	14,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 650 046,39	592 144,20	26,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 650 027,17	592 125,77	34,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 650 002,28	592 101,86	64,21m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 650 056,10	592 066,85	31,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 650 083,94	592 082,03	10,31m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 650 092,21	592 088,19	6,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 650 096,71	592 093,10	23,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 650 110,13	592 111,81	11,04m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 650 117,96	592 119,59	8,55m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 650 124,78	592 124,75	6,94m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 650 130,88	592 128,06	20,73m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 650 149,60	592 136,96	28,95m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 650 176,07	592 148,69	12,79m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 650 186,90	592 155,50	9,83m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 650 194,43	592 161,82	11,05m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 650 201,21	592 170,54	8,36m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 650 204,25	592 178,33	34,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 650 209,53	592 212,89	2,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
21	6 650 207,31	592 213,30	18,34m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 650 189,27	592 216,63	27,90m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
23	6 650 165,59	592 231,38	42,79m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 650 130,93	592 206,28	27,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 055,42	592 143,55	3,04m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 055,31	592 140,51	2,95m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 058,25	592 140,70	2,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 058,21	592 143,05	5,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 057,50	592 148,01	2,94m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 055,03	592 146,42	2,90m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Returneres til

Røisland & Moe as
Statsautoriserte eiendomsmeglere
POSTBOKS 5830 MAJORSTUEN, 0308 OSLO

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Riktig kopi bekreftes
Mikkel A. Røisland
Statsaut. eiendomsmegler

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

TINGLYST
11 NOV 1997
OSLO BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 70347

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	33	898	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
950532505	Lillevannsseter AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	G	188	11	B	165	21	B	175	31			41			51		
2	B	270	12	G	419	22	B	142	32			42			52		
3	B	135	13	B	278	23	B	165	33			43			53		
4	B	354	14	B	135	24	G	370	34			44			54		
5	B	175	15	B	135	25	B	278	35			45			55		
6	B	156	16	B	353	26	B	135	36			46			56		
7	B	230	17	B	155	27	B	135	37			47			57		
8	B	154	18	B	155	28	B	155	38			48			58		
9	B	175	19	B	242	29	B	155	39			49			59		
10	B	142	20	B	154	30	B	362	40			50			60		

Sum tellere: 6242 = nevner: 6242

4. Supplerende tekst [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 70347 Tinglyst: 11.11.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

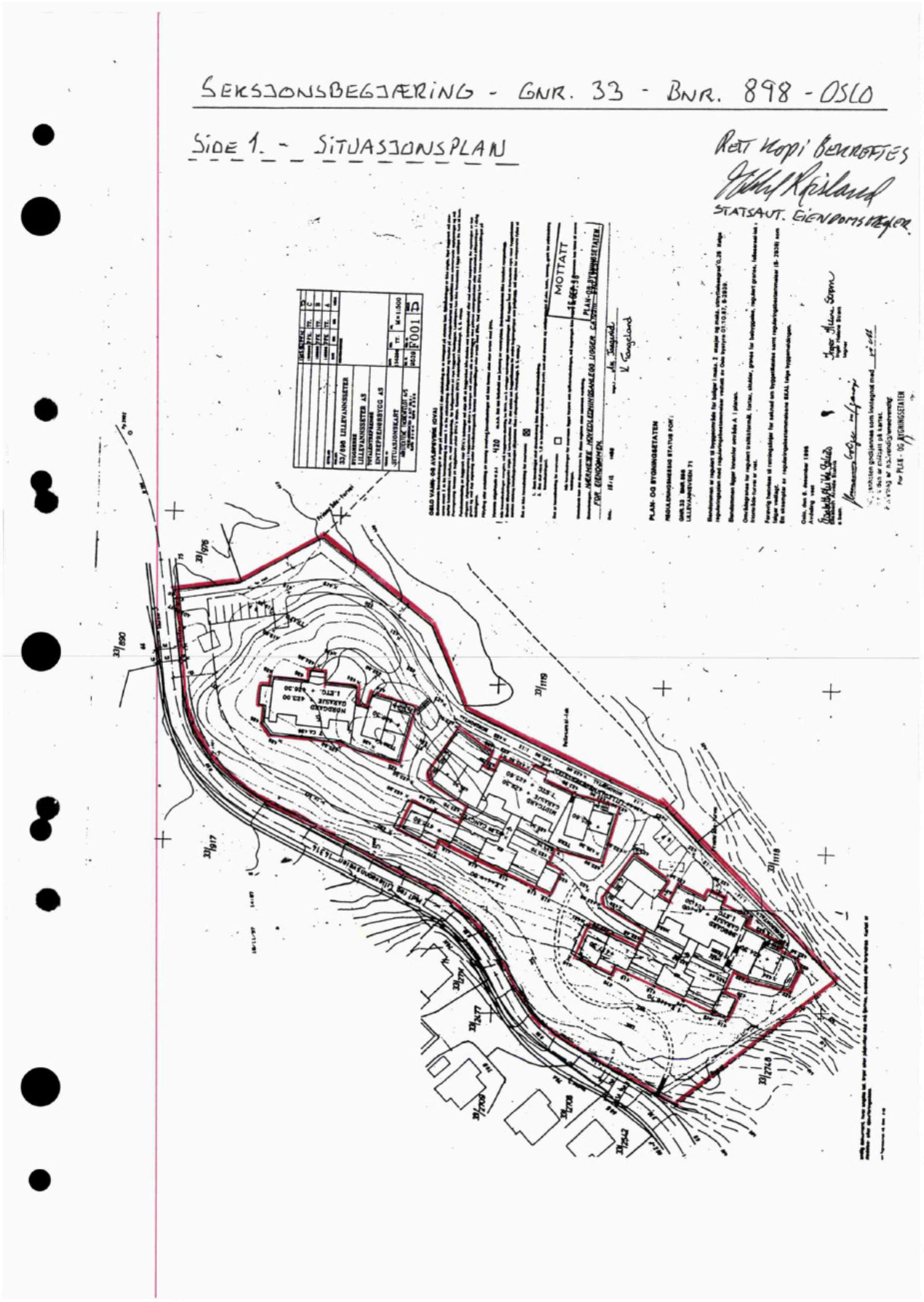
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo d.24.10.97	Lillevannsseter AS JFR. FIRMAATTEST Lars B. Haugli LARS B. HAUGLI

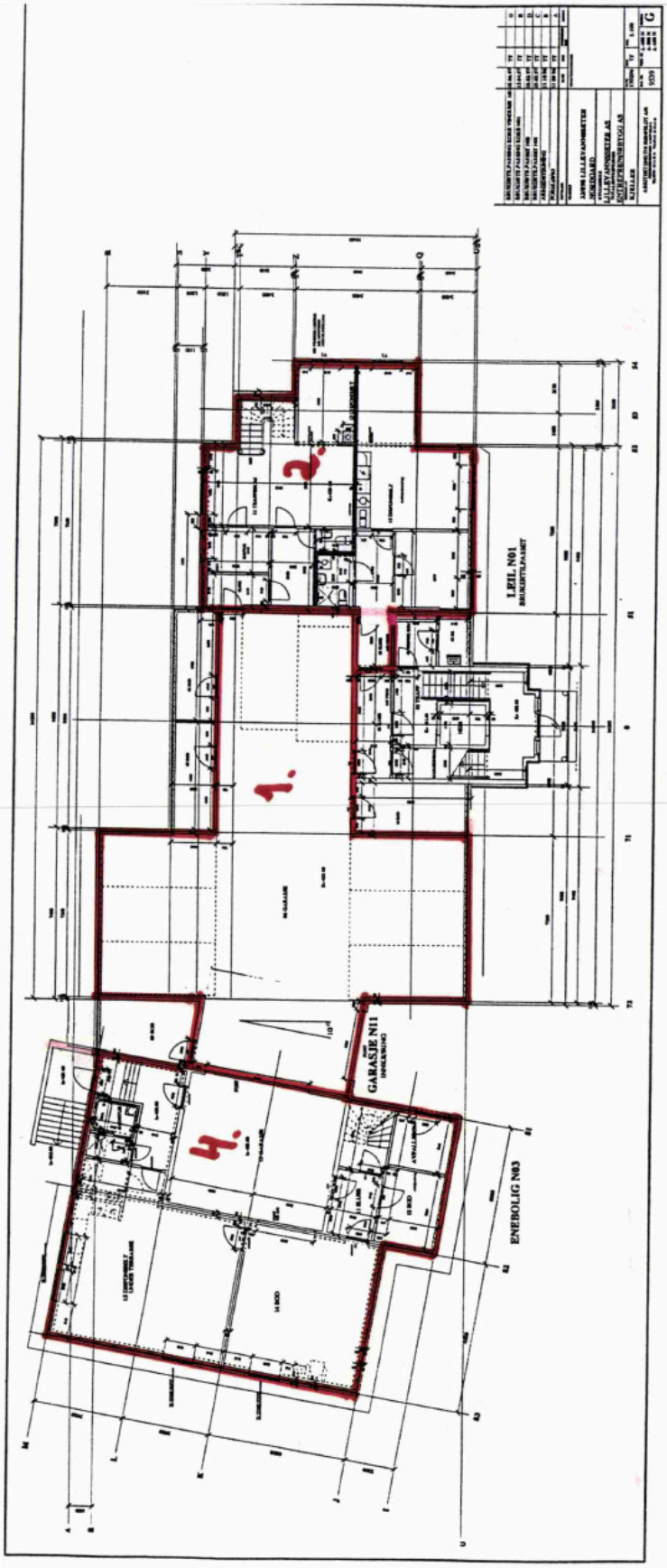
SEKSJONSBEGJÆRING - GNR. 33 - BNR. 898 - OSLO

SIDE 1. - SITUASJONSPLAN

Rett kopi bekreftes
Statsaut. eiendomsmegler

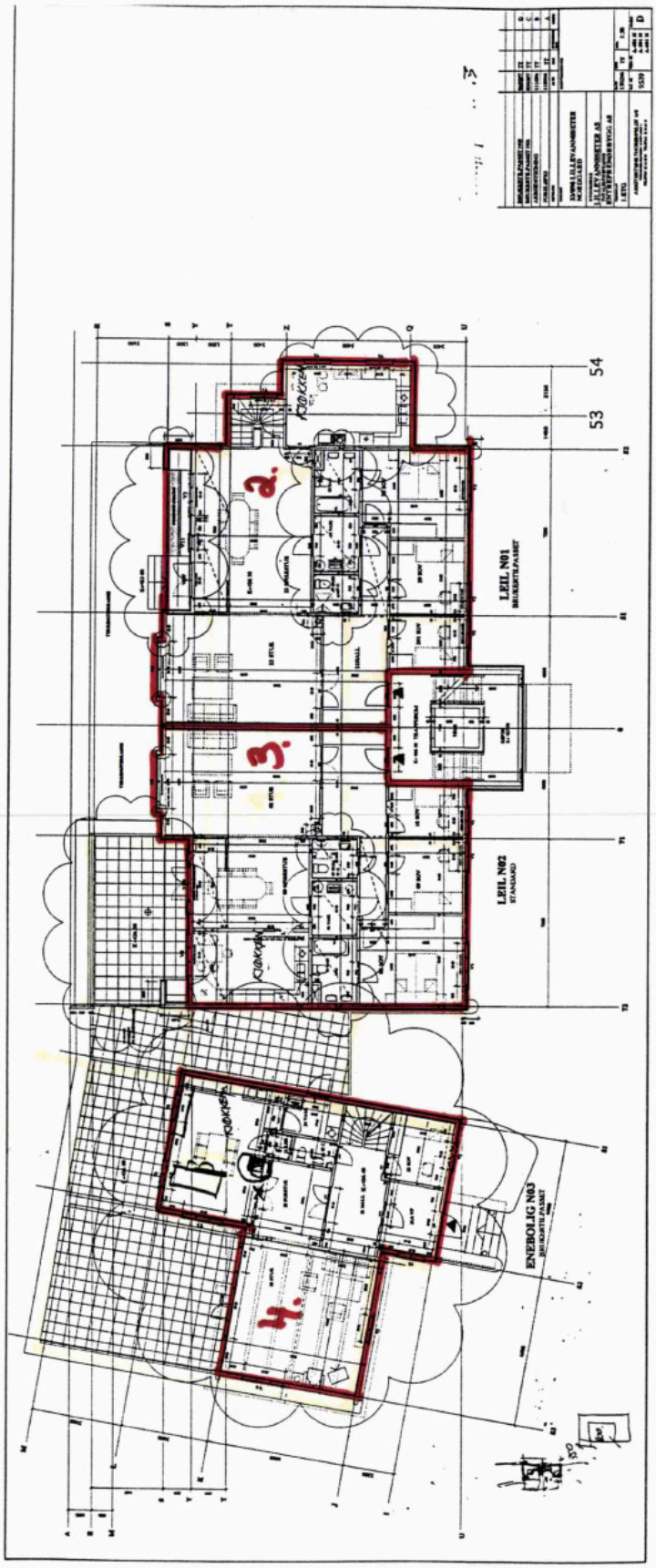


LILLEVANNSVEIEN 69/71
Begjæring om tinglysning av oppdeling
i eierseksjoner gnr. 33 bnr. 898.
Side 2
Kjeller, Nordgård, seksjon 1 (garasje), 2, 4



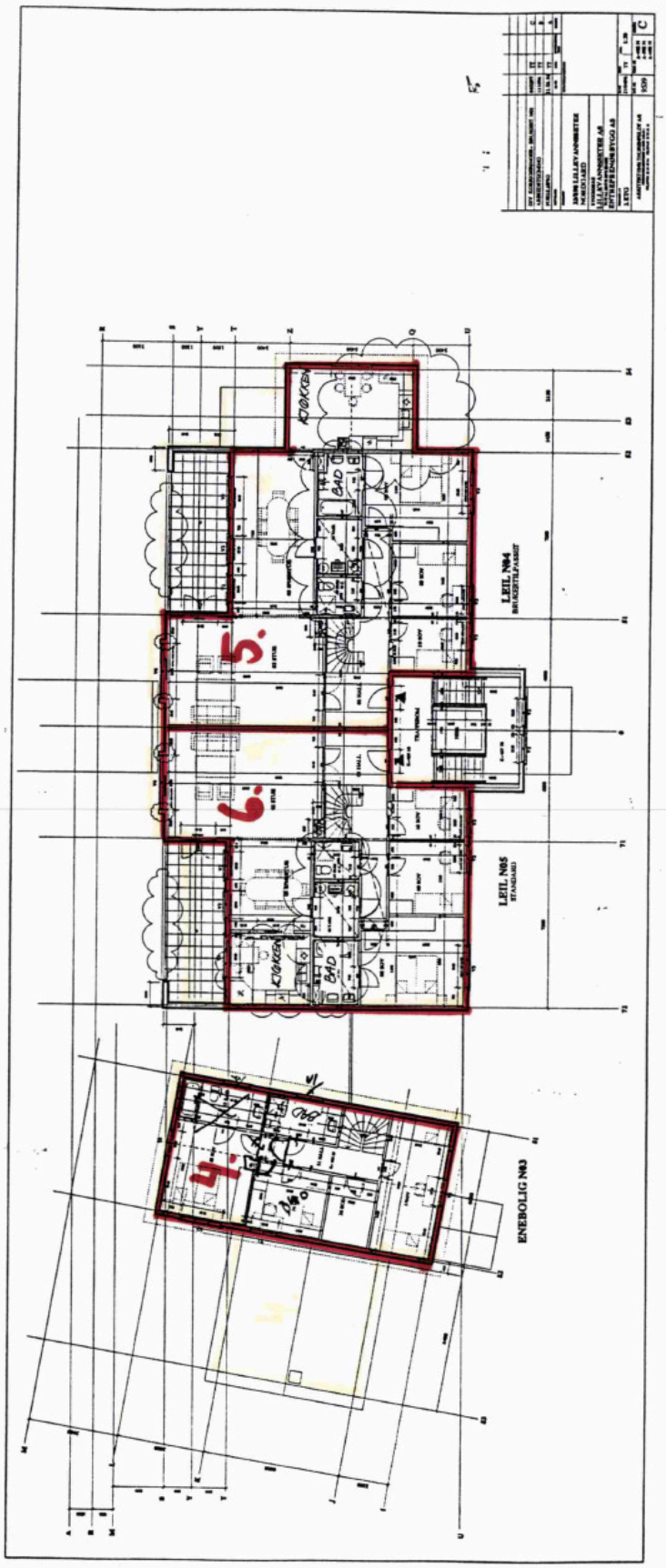
LILLEVANNSVEIEN 69/71
Begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner gnr. 33 bnr. 898.

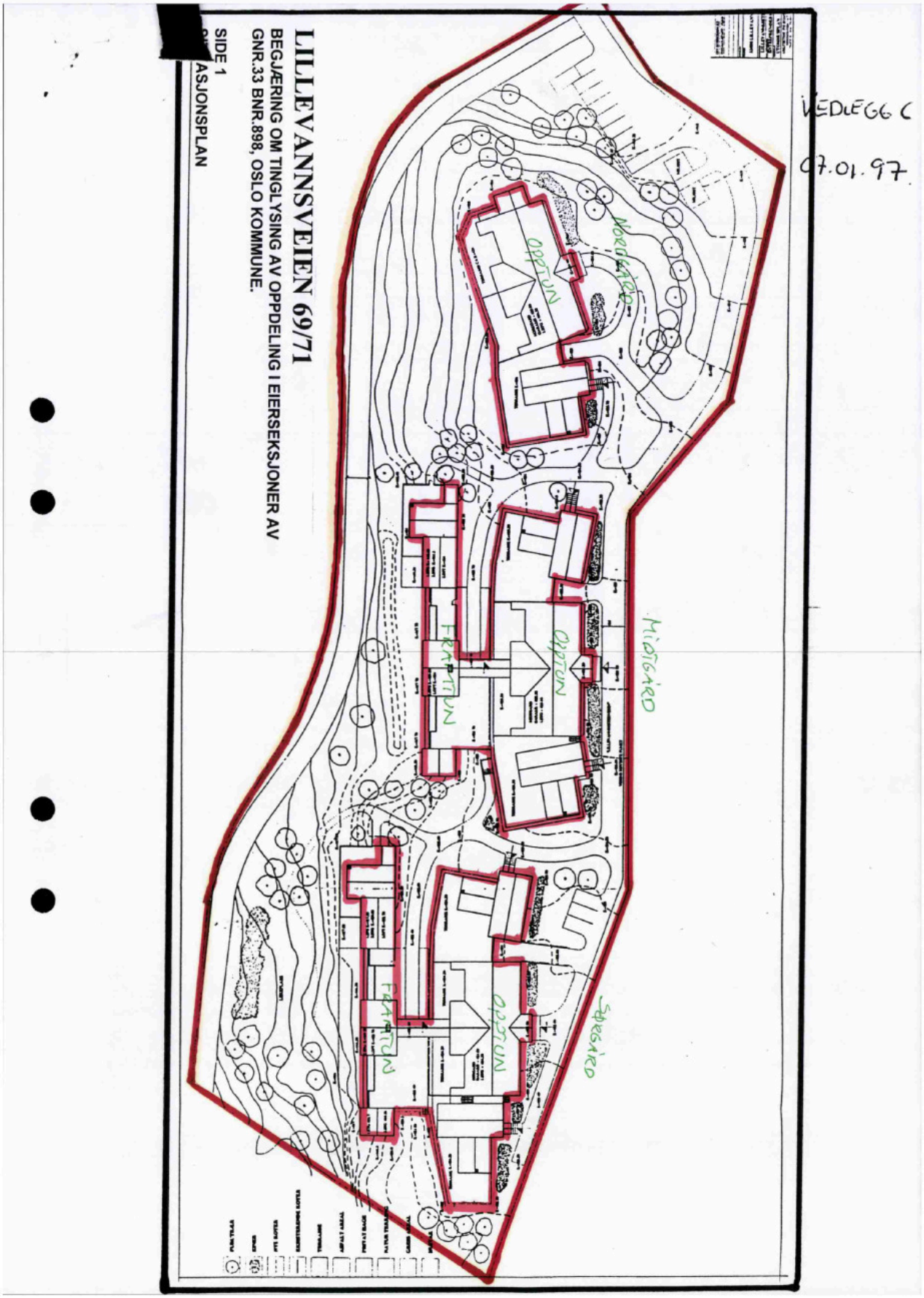
Side 3
1.etasje, Nordgård, seksjon 2, 3, 4

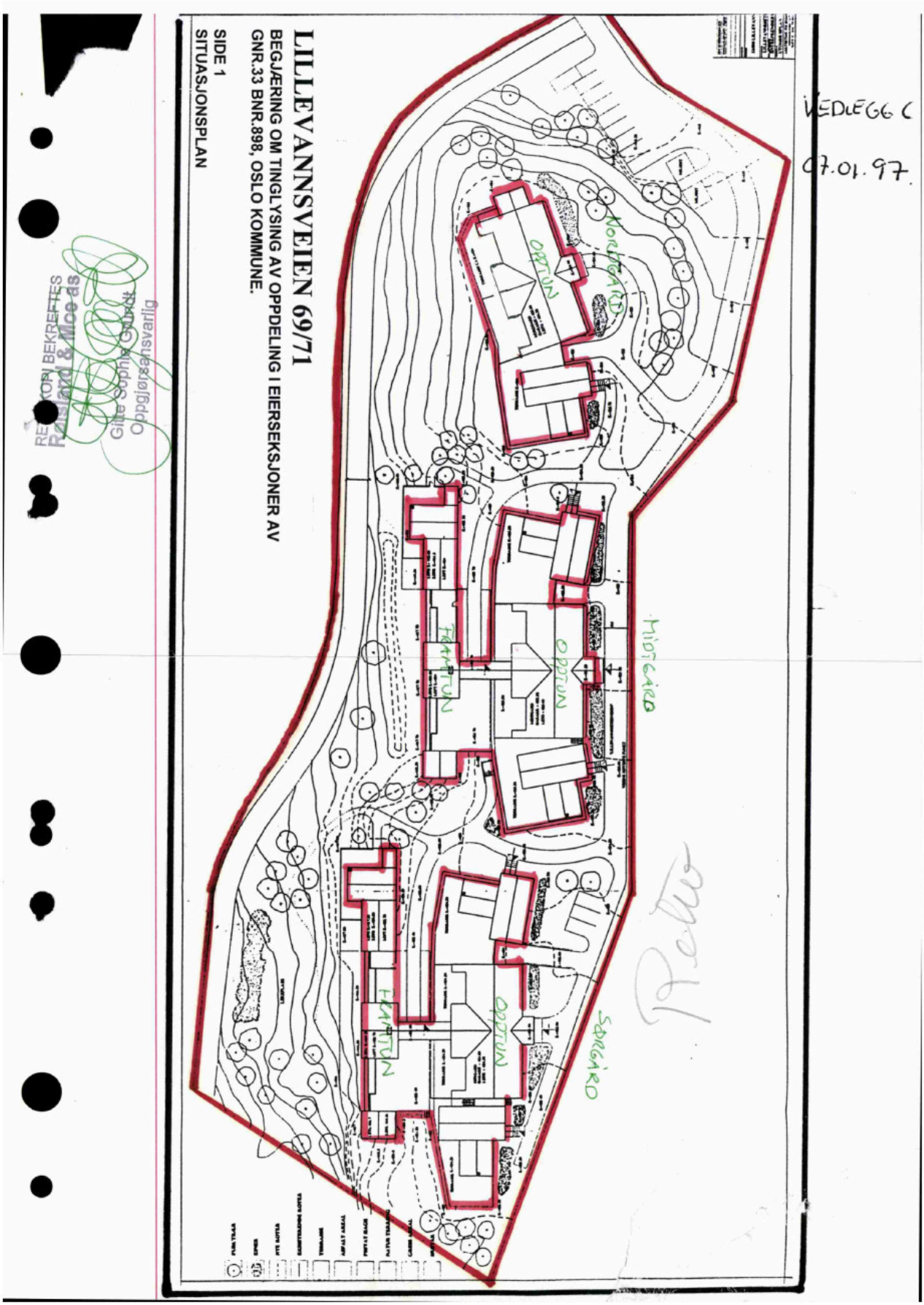


LILLEVANNSVEIEN 69/71
Begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner gnr. 33 bnr. 898.

Side 4
2.etasje, Nordgård, seksjon 4, 5, 6




LILLEVANNSVEIEN 69/71
BEGJÆRING OM TINGLYSING AV OPPDELING I EIERSEKSJONER AV GNR.33 BNR.898, OSLO KOMMUNE.
SIDE 1
ASJONSPLAN
VEDLEGG C
07.01.97
OPPTUN
FRATTUN
MIDGÅRD
SØRGÅRD


LILLEVANNSVEIEN 69/71
BEGJÆRING OM TINGLYSING AV OPPDELING I EIERSEKSJONER AV GNR.33 BNR.898, OSLO KOMMUNE.
SIDE 1
SITUASJONSPLAN
VEDLEGG C
07.01.97
Rasland & Moe as
Gitte Sophie Gulbrandsen
Oppgjørsansvarlig
MIDTGÅRD
SØRGÅRD
OPPTUN
HAVNETUN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1540309/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 10:36

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602390667
Vedlegg: Ja

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
031158	BRYANT-BRATLIE DIANE LYNN	H0201	LILLEVANNSVEIEN 71 A, 0788 OSLO
130979	NERSTAD CHRISTINA GERMA L		LILLEVANNSVEIEN 71 E, 0788 OSLO
281249	HAUGLI LIV		TROSTERUDVEIEN 33 C, 0778 OSLO
200349	CHRISTIANSEN SIDSEL HALLE	H0101	LILLEVANNSVEIEN 69 C, 0788 OSLO
110242	FARNES LARS OLAF	H0101	LILLEVANNSVEIEN 69 A, 0788 OSLO
091250	HOLTER INGER MARGRETHE	H0101	LILLEVANNSVEIEN 71 A, 0788 OSLO
420460	SCHRØDER LONE FØRS		KLOSTERRISVEJ 6, DK- 3100 HORNBÆK, DANMARK, DANMARK
130657	VEDUM ANNE PRESTHAGEN	H0202	LILLEVANNSVEIEN 69 A, 0788 OSLO
200259	BJERKE INGER	H0201	LILLEVANNSVEIEN 69 A, 0788 OSLO
200459	HAUGLAND BJØRN		LILLEVANNSVEIEN 69 E, 0788 OSLO
260133	JACOBSEN INGER-LISE	H0201	LILLEVANNSVEIEN 73 A, 0788 OSLO
140447	MOE EIVIND		LILLEVANNSVEIEN 69 D, 0788 OSLO
170263	KÅRSTAD ASTRID	H0202	LILLEVANNSVEIEN 69 C, 0788 OSLO
250552	VEDUM JON	H0202	LILLEVANNSVEIEN 69 A, 0788 OSLO
071256	MURSTAD MARIT STORMORKEN	H0201	LILLEVANNSVEIEN 71 C, 0788 OSLO
190552	ENGEBRETSEN SVEIN	H0202	LILLEVANNSVEIEN 71 A, 0788 OSLO
968360779	CHRISTIANIA CAPITAL PARTNERS AS		Lillevannsveien 71C, 0788 OSLO
061058	BJERKE MORTEN JOHANNES	H0201	LILLEVANNSVEIEN 69 A, 0788 OSLO
291259	KIELLAND ELISABETH		LILLEVANNSVEIEN 71 B, 0788 OSLO
130447	CAPPELEN HANS OLAF	H0101	LILLEVANNSVEIEN 73 A, 0788 OSLO
270851	FJELDSTAD ANNE CECILY	H0102	LILLEVANNSVEIEN 69 C, 0788 OSLO
131158	BERGE EGIL EINAR	H0202	LILLEVANNSVEIEN 69 C, 0788 OSLO
190640	UGELSTAD MARIT HELENE	H0102	LILLEVANNSVEIEN 71 C, 0788 OSLO
100858	BRATLIE HENNING	H0201	LILLEVANNSVEIEN 71 A, 0788 OSLO
100843	RODGERS DREW TELFAIR	H0101	LILLEVANNSVEIEN 71 A, 0788 OSLO

Doknr: 1540309 Tinglyst: 12.11.2018
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 06.11.2018
Kjetil Engen

Melding til tinglysing

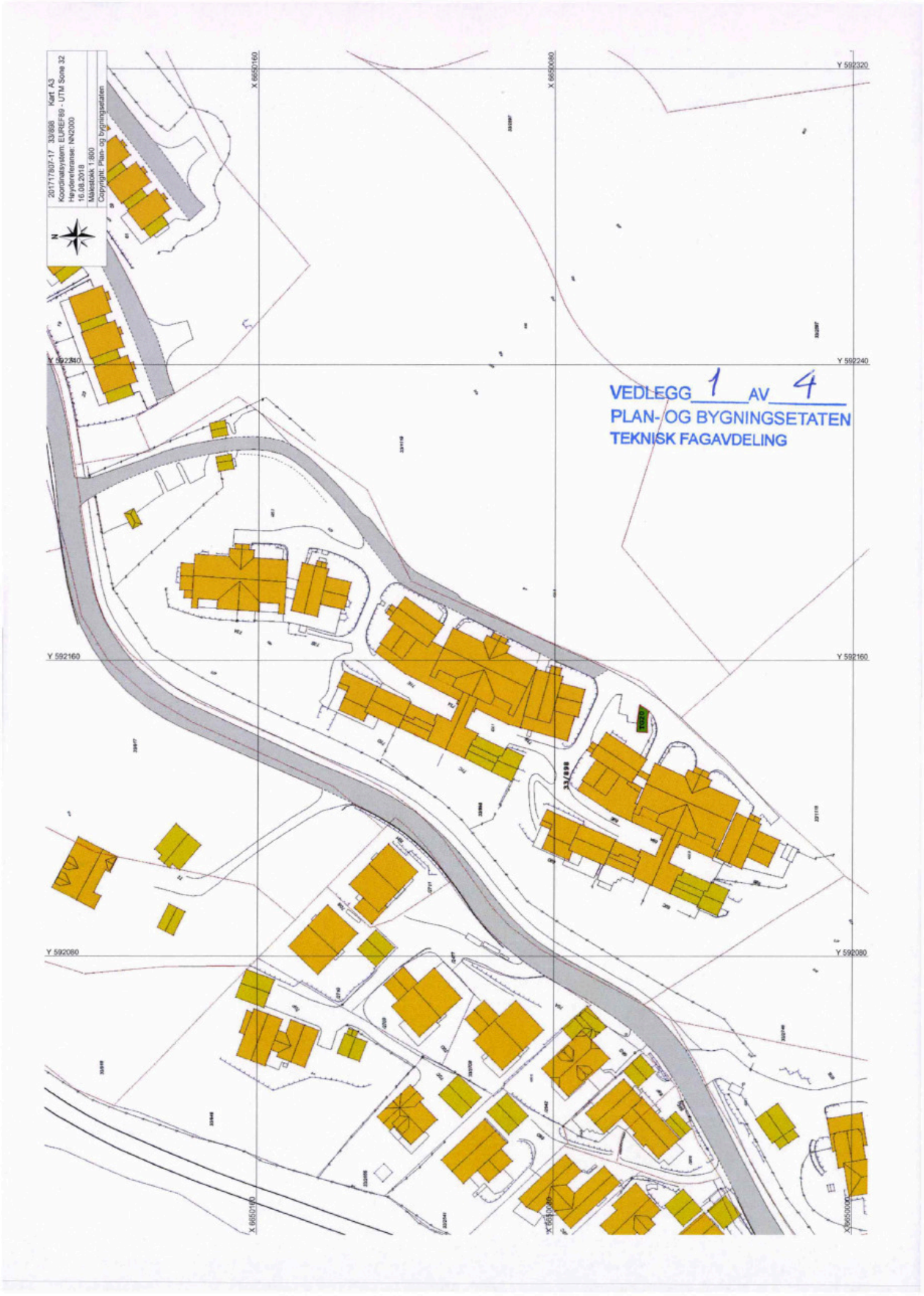
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
030372	NERSTAD KRISTEN		LILLEVANNSVEIEN 71 E, 0788 OSLO
010654	NØRGAARD EINAR	H0102	LILLEVANNSVEIEN 71 A, 0788 OSLO
171253	ENGEBRETSEN BETT MARIETHA	H0202	LILLEVANNSVEIEN 71 A, 0788 OSLO
200740	BRÅTEN LEIF ANTON		TROSTERUDVEIEN 33 C, 0778 OSLO
201048	KRISTIANSEN ROY ÅHSBOM		LILLEVANNSVEIEN 73 B, 0788 OSLO
050755	LIND TOVE CECILIE SKAJEM		ARBROOK CHASE 4, KT10 9ESESHER SURREY, STORBRITANNIA, STORBRITANNIA
180543	MURSTAD TOMM	H0201	LILLEVANNSVEIEN 71 C, 0788 OSLO
291264	WILHELMSEN IRENE E		LILLEVANNSVEIEN 69 D, 0788 OSLO
030445	BRUUSGAARD KARI	H0102	LILLEVANNSVEIEN 69 A, 0788 OSLO
170850	CAPPELEN RANDI HALVORSEN	H0101	LILLEVANNSVEIEN 73 A, 0788 OSLO
010537	HANSEN KRISTIN SUNDE	H0101	LILLEVANNSVEIEN 71 C, 0788 OSLO
240452	NØRGAARD KIRSTEN NORDBERG	H0102	LILLEVANNSVEIEN 71 A, 0788 OSLO
171048	HANSEN JON LUND	H0102	LILLEVANNSVEIEN 69 C, 0788 OSLO
982596645	BOLIGSAMEIET LILLEVANNSSETER		v/Brækhus Dege Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
210553	TOFTDAHL HANNE MARIE	H0102	LILLEVANNSVEIEN 73 A, 0788 OSLO
071270	JAKOBSEN CATHRINE		LILLEVANNSVEIEN 69 B, 0788 OSLO
120954	BRÅTHEN TORE KRISTIAN	H0101	ORREBAKKEN 18, 0789 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	33	898

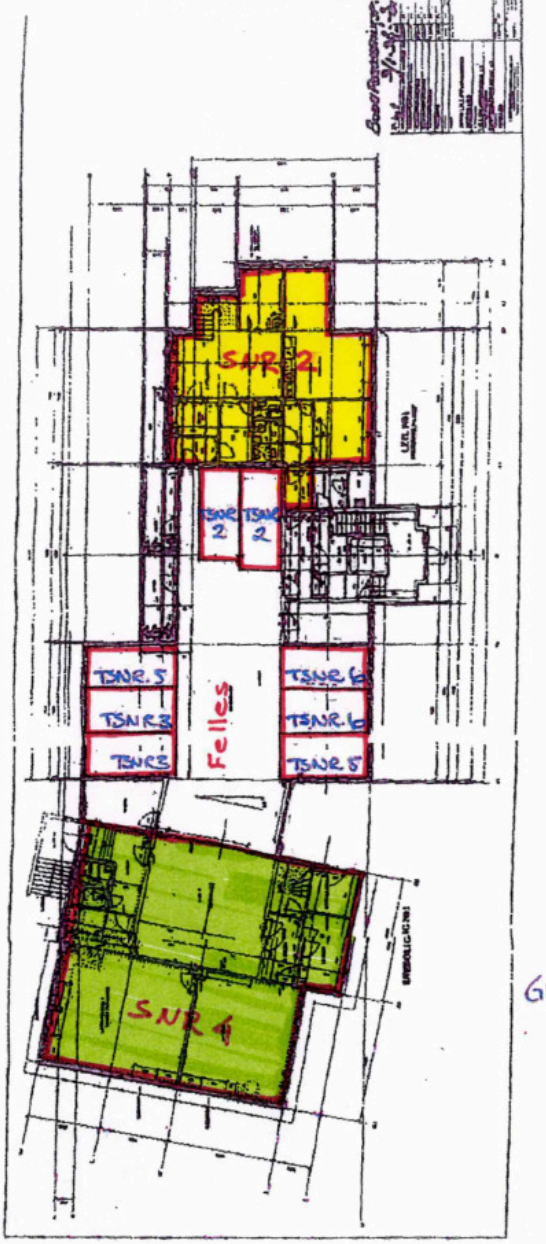
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1540309/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 10:36
Side 2 av 12


20171807-17 33/898 Kart A3
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
16.08.2018
Målestokk 1:800
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
X 6650160
X 6650080
Y 592320
Y 592240
Y 592160
Y 592080
VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

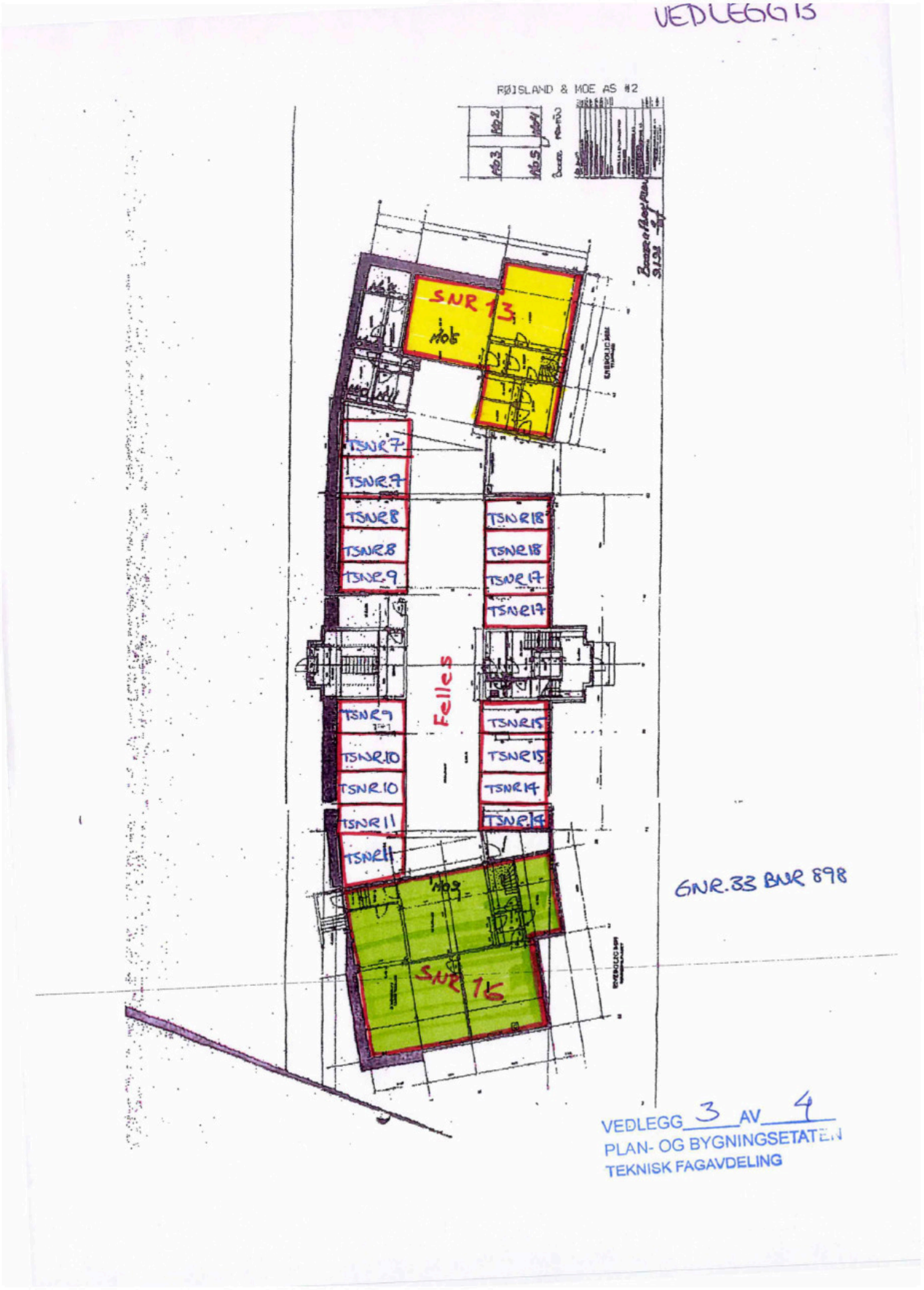
VEDLEGG 6

RØISLAND & MOE AS 42



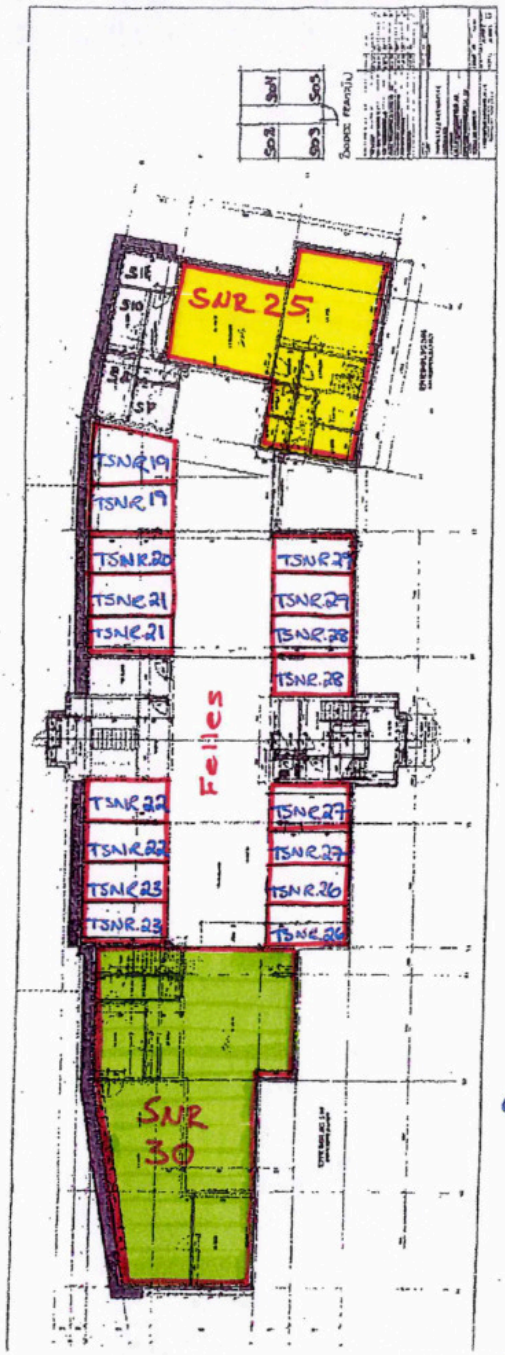
GNR. 33 BNR. 898

VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 15
RØISLAND & MOE AS #2
SNR 13
TSNR7
TSNR7
TSNR8
TSNR8
TSNR9
TSNR18
TSNR18
TSNR17
TSNR17
Felles
TSNR9
TSNR10
TSNR10
TSNR11
TSNR11
TSNR15
TSNR15
TSNR14
TSNR14
SNR 16
GNR.33 BNR 898
VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG B

RØISLAND & MOE AS #2



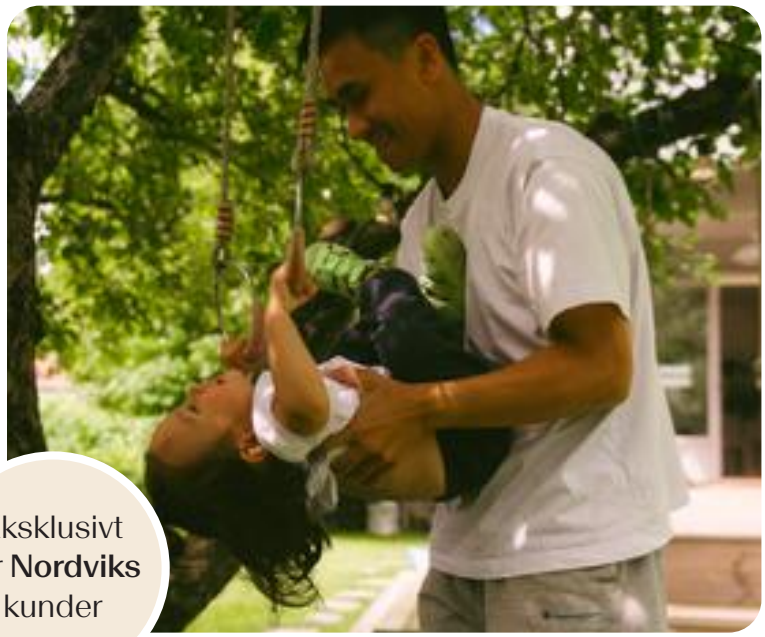
GNR. 33 BNR. 898

VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0354/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lillevannsveien 73B 0788 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 898, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Peter Björklund
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
p.bjorklund@nordvikbolig.no
944 33 335



Emilie Garnæs
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
e.garnes@nordvikbolig.no
993 74 610

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