

Lillevannsskogen 61



Velkommen til

Lillevannsskogen 61



Salgsoppgaven produsert 24. juli 2025

IDYLLISKE LILLEVANN

Tiltalende kjedet enebolig m/ettertraktet endebeliggenhet |Solrike terrasser, hageidyll og carport m/lader |Rett v/marka

Prisantydning	12 900 000,-
Omkostninger	313 850,-
Totalpris	13 223 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 581,-
BRA-i	144 kvm
Totalt BRA	157 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2011
Megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Stilren og moderne kjedet enebolig fra 2011, fordelt over tre plan, med unik og usjenert beliggenhet innerst i en rolig blindvei og med marka som nærmeste nabo. Boligen ligger på enden og har solrik hage, takterrasse med fri utsikt, carport m/elbillader og egen inngang til underetasjen. 4 soverom, 2 stuer og 2 bad gir god plass til hele familien. Stuen har imponerende takhøyde, store vindusflater og peisovn. De store vinduene gir fantastisk utsikt mot naturen og slipper lyset vakkert inn. Her får du fantastiske muligheter for bading i idylliske Lillevann og flotte tur- og treningsmuligheter rett utenfor døren. Om vinteren kan du gå rett ut i skiløyper med «ski inn, ski ut» til Tryvann skisenter. Området er svært barnevennlig, og T-banen ligger kun 2 min unna for enkel tilgang til byen.

Arealer og innhold

BRA-i:	144 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	157 kvm
TBA:	41 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 48 kvm. Kjellerstue, bad, vaskerom og soverom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré/gang, tre soverom og bad.
Total BRA: 48 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Åpen stue-/kjøkken løsning.
BRA-e: 13 kvm. Bod
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse.



Forklaring av bilde/rommet














Vin




Vin


Vin
























Electrolux







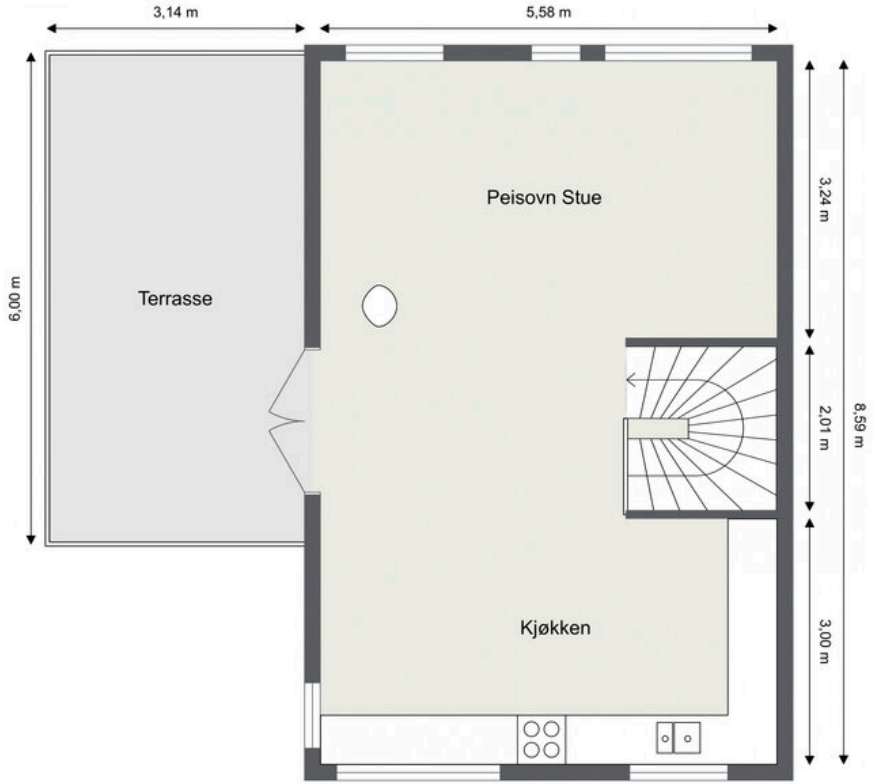



61



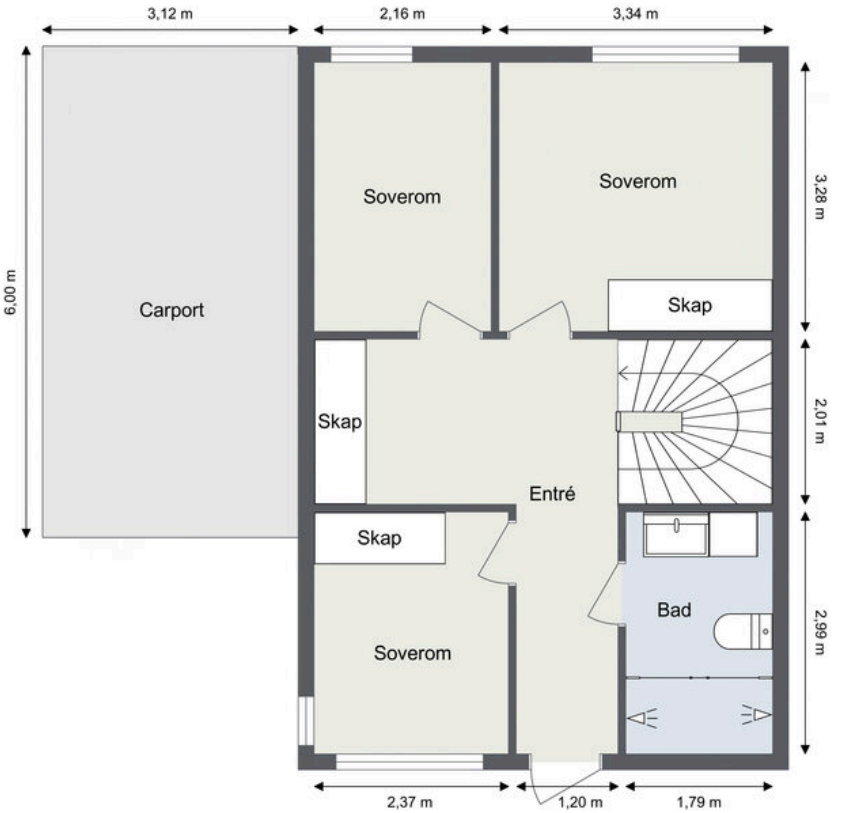


Tyder



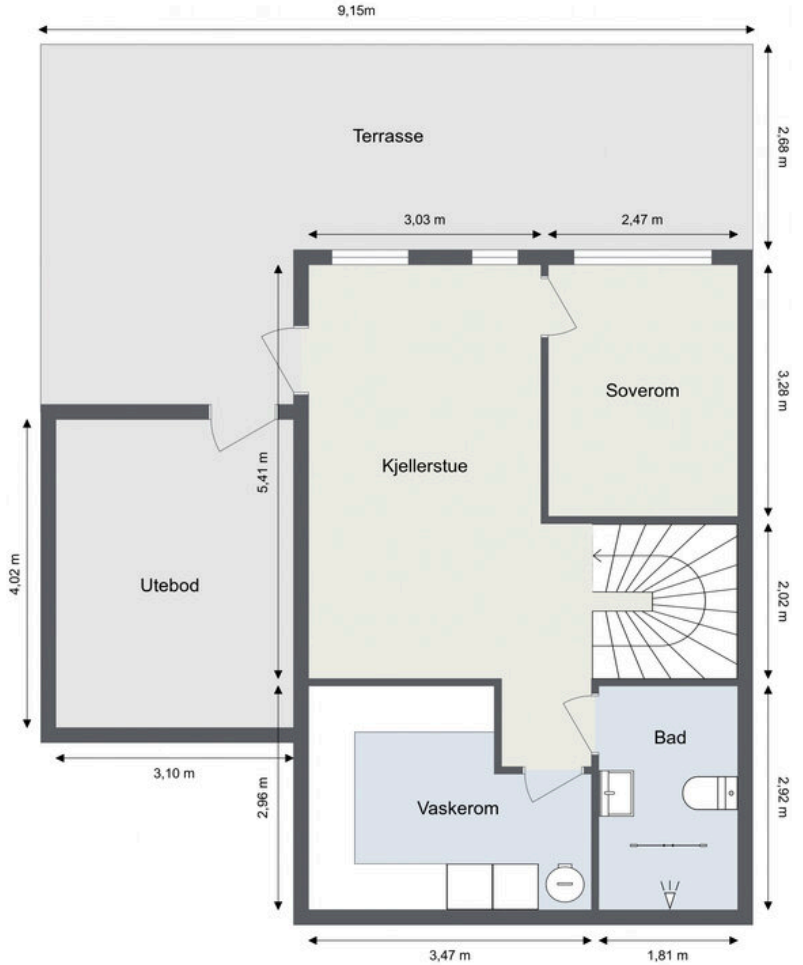
2. etasje

Tyder



1. etasje

Tyder



Underetasje

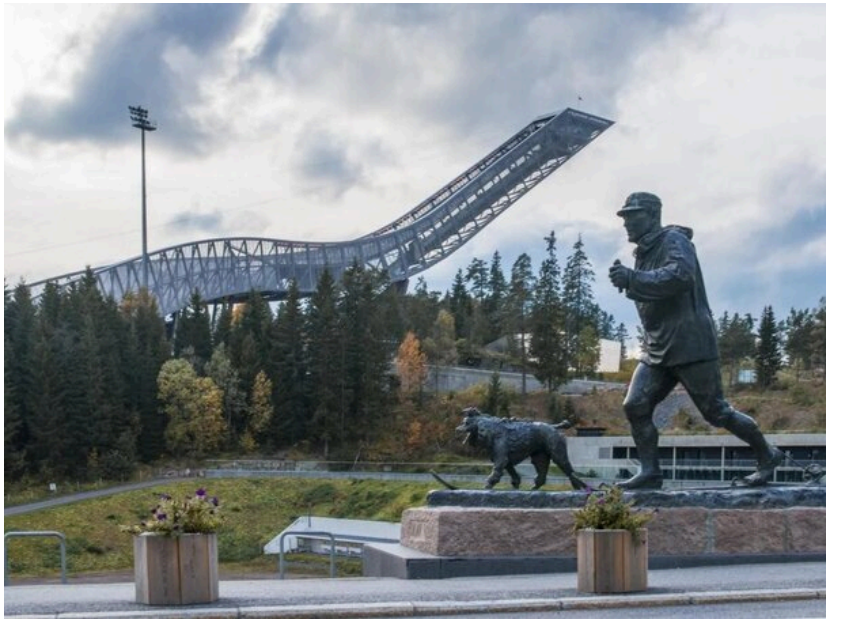
Lillevannsskogen

Nærområdet




EXPLORER PRO 200


Retning Frognerseteren
Direction Frognerseteren
Lillevann



Informasjon

Lillevannsskogen 61

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0125/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Lillevannsskogen 61, 0788 OSLO
Gnr 33, bnr 976, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Arne Sneen
Elke Iren Wangen

Kjøpesum og omkostninger
12 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
322 500,-,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
323 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
343 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 223 850,-(Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 243 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2011

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 157 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 48 kvm. Kjellerstue, bad, vaskerom og soverom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré/gang, tre soverom og bad.
Total BRA: 48 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Åpen stue-/kjøkken løsning.
BRA-e: 13 kvm. Bod
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse.

Solforhold

Selger opplyser om meget gode solforhold, fra morgen til kveld på terrassen/hagen sommerhalvåret.

Innhold

Lillevannsskogen 61 er en moderne kjedet enebolig fra 2011, perfekt tilpasset familieliv og et aktivt hverdagsliv i grønne omgivelser. Boligen har en funksjonell og gjennomtenkt planløsning over tre etasjer, med gode oppholdsrom, fire soverom, to bad og flere uteplasser. Hjemmet preges av store vindusflater, kvalitetsmaterialer og en lys og luftig atmosfære.

Underetasje:
Underetasjen fungerer som en egen oppholdssone, perfekt for familiens tenåringer, gjester eller som en ekstra stue for roligere kvelder. Her finner du en romslig stue med store vindusflater og direkte utgang til en vestvendt markterrasse på ca. 22 kvm.
I tilknytning til terrassen ligger en praktisk utebod med god lagringsplass.

I denne etasjen er det også et lyst soverom som kan benyttes fleksibelt - enten som gjesterom, hjemmekontor eller treningsrom.
Det flislagte badet er moderne innredet med veggmontert toalett, helstøpt servant og dusjhjørne med glassvegg.

Vaskerommet ligger separat og er innredet med laminat benkeplate over opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt rikelig med garderobeskap. Her er det også plassert en ny varmtvannsbereder (ca. 200 liter), installert i 2025.
Hele etasjen har elektrisk gulvvarme som gir et behagelig inneklima året rundt.

I boligens 1. etasje møtes du av en lys og trivelig entré med flislagt gulv, gulvvarme og praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter. Denne etasjen rommer også tre soverom, alle med god plass og naturlig dagslys. Det stilrene badet er helfliset og holder gjennomgående god standard. Her er det innredet med glatte fronter, innfelt speil, helstøpt servant og vegghengt toalett. To dusjsoner, avdelt med glassvegg og dør, gjør badet særlig godt egnet for en familie i full aktivitet

Hovedplanet i 2. etasje utgjør boligens sosiale hjerte. Her åpner det seg en luftig og innbydende stue- og kjøkkenløsning, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en åpen og lys romfølelse. Peisovnen skaper en lun atmosfære på kjølige kvelder, og det er god plass til både spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på ca. 19 kvm, hvor du kan nyte en storslått utsikt og svært gode solforhold. Terrassen er utstyrt med elektrisk markise og varmelampe, og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Kjøkkenet er levert av kvalitetsleverandøren Mobalpa og fremstår moderne og funksjonelt. Det er innredet med glatte fronter og en heltre benkeplate med underlimt kum. Hvitevarene er integrerte og inkluderer blant annet induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin, kombiovn med mikrobølge og grillfunksjon, høyt kjøleskap, høy fryser, oppvaskmaskin og vinskuffer.
Veggmontert ventilator.

Gjennomgående i boligen er det valgt tidløse og solide materialer som enstavs

eikeparkett, flislagte bad, og malte overflater. Himlingshøyden varierer i hovedetasjen fra 2,13 meter ved kjøkkenet til hele 2,88 meter ytterst i stuen - noe som gir rommet en ekstra luftig og åpen følelse.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater på innvendige gulv (Bad / Underetasje) - gitt grunnet alder på forventet levetid på vanntett sjikt.
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Underetasje) - gitt grunnet alder på forventet levetid på vanntett sjikt.
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje) - gitt grunnet alder på forventet levetid på vanntett sjikt.
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje) - gitt grunnet alder på forventet levetid på vanntett sjikt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Betongfundamenter: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.
- Røropplegg for sentralstøvsuger er ikke vurdert, da støvsuger ikke er montert.

Parkering

Carporten er integrert på siden av boligen, og det er i tillegg god parkeringsplass foran huset. Elbillader fra Defa Power er montert i carporten for enkel og praktisk lading.
Lading er koblet til boligens stømnett med måler.

Modernisering og påkostninger

Følgende tilvalg er i hovedsak lagt til opprinnelig leveranse:
Tilvalg/oppgraderinger som nybygg:
- Mobapla kjøkkeninnredning og Siemens hvitevarer
- Lagt enstavs parkett i alle rom med unntak av entre/gang hvor det er lagt fliser.
- Varmekabler i gulv.
- Montert downlights i alle rom.
- Varmekabler i alle rom med unntak av uteboden.
- Montert peis i stuen.
- Badene er oppgradert med fliser og innredninger.
- Oppgradert elektrisk anlegg i 2023.
- Perioden 2018 til 2023 maling utvendig.
- Brosteinsbelagt innkjørsel/inngangsparti, platting i hage, stenmur, og gjerde i hagen
- Markise på terrasse
- Ny peis

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Johny Smeby Bytte av varmtvannstank

06.01.2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokonsept AS ved daglig leder Ærlend 07.09.2023 Defa Power El-bil lader Overspenningsvern.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Elektrokonsept AS ved daglig leder Ærlend 07.09.2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokonsept AS ved daglig leder Ærlend 07.09.2023.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

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.

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.
Carport bygget i siden på boligen. Det er i tillegg parkering i forkant av boligen.

Drenering: Drenering fra byggeåret. Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren.
Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.
Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Terrengforhold: Utvendig er terrenget bestående av beleggningsstein, plenarealer og terrasser.

Yttervegger: Grunnmur i betongelementer.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Utvendig kledning: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Det er synlig musebånd og lufting av kledningen.
Panelet framstår godt vedlikeholdt.

Takkonstruksjon: Pulttak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen er luftet med synlig luftespalte i takutstikket.

Tak: Yttertaket er tekket med papp fra byggeåret.

Utvendig beslag: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Vinduer: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010

Ytterdører:
Underetasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2010. Ytterdør til uteboden.
1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt.

2. etasje: Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Terrasse:
Underetasje: Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra kjellerstuen, ca. 22 m^2. Terrassebord på bjelkelag.
2. etasje: Terrasse i tre- og stålkonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 19 m^2. Terrassebord på dekket og rekkverk i impregnert tre. Terrassen utgjør taket over carporten. Det er lagt takpapp under terrassebordene med oppbrett oppunder utvendig kledning, og beslag oppunder terrassedøren. Rundt terrassen er takpappen festet til beslag og på en side er det montert takrenne og nedløp med utkast på tomten.

Gulv mot grunn: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue og soverom.
Støpt betonggulv på grunn.

Rom under terreng: Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Bad og vaskerom.

Pipe/ildsted: Stålpipe fra ildsted i 2. etasje, gjennom takkonstruksjonen og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap på veggen i badet i underetasjen. Skapet har overløp til badet. Dette er fordelingen til hele boligen.
Hovedstoppekran og vanninntak i vaskerommet.

Varmtvann: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, skiftet i 2025, montert i vaskerommet.
Berederen har fast tilkobling og overløp til sluket.

Ventilasjon:
Underetasje: Ventil i himlingen i badet og vaskerommet. Friskluftsventil på yttervegg i stuen og soverommet.
1. etasje: Ventil i badehimlingen. Friskluftsventil på yttervegger i soverommene.
2. etasje: Elektrisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Friskluftsventil på ytterveggene.
Elektrisk avtrekksvifte er montert i vaskerommet. Viften trekker fra begge bad, kjøkken og vaskerommet.

Elektrisk anlegg: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert bak skyvedørsgarderoben i entre/gang. Det er lagt inn downloghts i alle rom med unntak av uteboden.

Andre elektriske installasjoner: Røropplegg for sentralstøvsuger er montert og stikker ned fra taket i vaskerommet.
Det er ikke støvsuger montert. Tg er derfor ikke vurdert.
Elektrisk markise og varmelampe er montert over terrassen i 2. etasje.

Trapper: U- trapper i tre.
Trappen har inntrinn, opptrinn, vanger og håndløpere i malt tre.
Rekkverket har spiler.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med underlimt kum. Veggmontert ventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin, høyt kjøleskap, høy fryser, kombinert mikrobølgeovn, varmluftsovn

med grillfunksjon, samt vinskuffer er integrert i innredningen.
Mobalpa kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Gulv: Fliser i entre/gang. Enstavs eikeparkett forøvrig.

Innvendig dører: Glatte innvendige dører.

Overflater: Sparklet og malte plater.

Fast inventar: Underetasje: Garderobeskap med speilfront og finerte fronter i soverommet.
1. etasje: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i gangen. Skyvedørsgarderobe med en glatt finert front og en speilfront i hovedsoverom og soverom 3. Garderobeskap med fronter i eikefiner i soverom 2.

Himling: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde er målt i alle etasjer:
Underetasje: 2,41 m.
1. etasje: 2,42 m.
2. etasje: 2,13 ved kjøkkenet og 2,88 ytterst i stuen.

Bad 1: Badet er fra byggeåret. Flislagte overflater.
Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front.
Dusj og skillevegg i glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2: Badet er fra byggeåret.
Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Innfelt speil over benkeskap. To dusjer, avdelt med glassvegg og glassdør, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Vaskerom: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Sokkelflis og sparklet og malte plater.
Laminat benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel.
Rikelig med garderobeskap i rommet.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: integrert Mile Stekeovn, Boch kombiovn (Micro, stek, grill), Mile kaffemaskin, Simens oppvaskmaskin, Norcool vinskuff, AEG fryser, Mile kjøleskap

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

Medfølger ikke: vinskap, taklampe i spisestue, taklampe i stue, taklampe i soverom 1.etg, hyller på bad i underetasje, trommel for vannslange i carport, hyller i alle rom inkl bod. Vaskemaskin og tørketrommel.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Det er lagt elektrisk gulvvarme i alle rom i boligen, med unntak av den utvendige boden.
Peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 36.000 kWh tilsvarende ca. 36.000,- per år inkl. nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 581,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsførsel, drift og vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter, kabel-tv, bredbånd, m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekker gjennom fellesutgiftene i eierseksjonssameiet.
Feie- og tilsynsgebyr
Renovasjonsgebyr
Vann- og avløpsgebyr
765.185,- i 2025.

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

Eiendomsskatt

Kr 10 484,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 5 088 667,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 698 095,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Lillevannsåsen Sameie, orgnr. 997466438

Om sameiet

Generelle opplysninger om Lillevannsåsen Sameie
Sameiet består av 31 seksjoner / småhus forbundet med carport.
Lillevannsåsen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997 466 438, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS
Gårds- og bruksnummer: 33 / 976
Sameiet er registrert med følgende adresser:
Lillevannsskogen 1-61.

Sameiets hageparseller som ligger i tilknytning til seksjonene er seksjonert som fellesareal, men samtlige seksjonseiere har likevel eksklusiv rett til bruk av hageparsell som ligger i tilknytning til egen seksjon. (NB! Bruksretten er ikke tinglyst.)

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

Styreleder i sameiet: Julia Håkonsdater Tingstad.

Sosialkomite:
Sameiet har egen sosialkomite bestående av tre medlemmer.

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Ethvert salg av seksjon skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue

Kr 25 414,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

I 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr. 314 150,-. Mens i innværende år et underskudd på 19.800,-

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er normalt 1-2 dugnader i året.

Dyrehold
Styret skal informeres om husdyrhold.

For ytterligere informasjon se sameiets husordensregler punkt 5 - Husdyr.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 2052054

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 757 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Lillevannsskogen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Lillevann, øverst på Voksenåsen nord i Oslo. Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener: fredelige og grønne omgivelser rett ved Nordmarka - samtidig som du har enkel tilgang til byens servicetilbud og sentrum. Her bor du med turstier, lysløyper, bade- og fiskevann rett utenfor døren, og kort vei til både Øvresetertjern, Tryvannsstua og Holmenkollen nasjonalanlegg.

Lillevann er et eldorado for friluftsentusiaster, med helårsaktiviteter som skøyter, langrenn, sykling og fjellturer. Om sommeren byr Lillevann på fine bademuligheter, mens vinteren åpner for skiglede i nærområdet og alpinkjøring i Tryvann Vinterpark - med skibuss fra Voksenkollen.

For daglige gjøremål finner du dagligvarehandel på Matkroken Besserud og Rema 1000 i Arnebråtveien. Ønsker du et bredere utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud, er det kort vei til både Røa, Vinderen, Slemdal og Ullevål. Holmenkollen Park hotell byr i tillegg på fasiliteter som spa, treningssenter og basseng, mens Bogstad gård tilbyr aktiviteter, kafé og museum - perfekt for barnefamilier.

Kollektivtilbudet er svært godt: Lillevann T-banestasjon (linje 1) ligger bare ca. 240 meter fra eiendommen, og bringer deg til Majorstuen på ca. 20 minutter og videre til Oslo sentrum på rundt 25 minutter. Med bil tar du deg enkelt til byen via Slemdalsveien eller Holmenkollveien.

Dette er et ideelt sted for deg som ønsker å bo naturnært uten å gi slipp på byens bekvemmeligheter.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.07.2012.

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

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.
I underetasjen er dagens vaskerom godkjent som bod. Rommet holder funksjonene til et vaskerom, slik som sluk og membran i gulvet, fall mot sluk og opplegg for vaskemaskin. Rommet er derfor betegnet som vaskerom og ikke bod.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Saksnr: 201710678
Saken gjelder: Ankerveien 123. Utvide kapasitet i vannforsyningssystem.

Pågående byggesaker:
Lillevannsveien 72 - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av 19 boenheter fordelt på seks bygg med underjordisk parkeringskjeller
Saksnummer: 202458020

Lillevannsveien 82 A - Tilbygg og påbygg - Turi Sletners barnehave
Saksnummer: 201804892

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/976/31:
11.11.1927 - Dokumentnr: 901251 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:976
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1929 - Dokumentnr: 901273 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:976
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1937 - Dokumentnr: 4369 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:20
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:976
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1998 - Dokumentnr: 35035 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:20
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:976
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2011 - Dokumentnr: 360293 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/50

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve

avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 125 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3900,- (inkl. 2x visninger) kr. 0,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 191 690,- 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 24. juli 2025

Megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Lillevannsskogen 61

Lillevannsskogen 61

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Voksen skole (1-7 kl.) 509 elever, 28 klasser	12 min 4.8 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 384 elever, 15 klasser	11 min 5.2 km
Holmen skole (1-7 kl.) 543 elever, 32 klasser	12 min 5.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 517 elever, 25 klasser	11 min 4.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	16 min 7.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	15 min 6.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	16 min 8.4 km

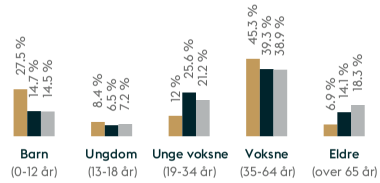
Offentlig transport

Lillevann Linje 1	6 min 0.4 km
Besserud T Linje 1N	9 min 4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 9.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	52 min

Barnehager

Tommlekollen friluftsbarnehage... 26 barn	7 min 0.5 km
Turi Sletners Barnehave (1-5 å... 31 barn	9 min 0.6 km
Voksenkollen fritidsbarnehage ... 8 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voksenåsen	1 333	465
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 82/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Voksenkollveien minifotballba...	7 min
Hospitsveien balløkke	6 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	11 min
Hovseter Velvære	12 min

«Pent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LILLEVANNSSKOGEN 61, 0788 OSLO

Gnr: 33 Bnr: 976 Seksjon: 31
301 Oslo kommune.
Selveier enebolig (i kjede)

Dato befaring:	10/06/2025
Utskriftsdato:	27/06/2025
Oppdragsnummer:	97722
Referansenr:	



BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.

Carport bygget i siden på boligen. Det er i tillegg parkering i forkant av boligen.

El. Bil lader er montert i carporten.

Standard

Boligen er meget godt vedlikeholdt, og holder god standard fra byggeåret.

Oppgraderinger

Følgende tilvalg er i hovedsak lagt til opprinnelig leveranse:

Tilvalg/oppgraderinger som nybygg:

– Mobapla kjøkkeninnredning.

– Lagt enstavs parkett i alle rom med unntak av entre/gang hvor det er lagt fliser.

– Montert downlights i alle rom.

– Varmekabler i alle rom med unntak av uteboden.

– Montert peis i stuen.

– Badene er oppgradert med fliser og innredninger.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2011, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Underetasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Underetasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Arne Sneen
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Arne Sneen ,Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier enebolig (i kjede)

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 33 Bnr: 976 Seksjon: 31
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	2 / 50
Hjemmelshaver:	Elke Iren Wangen og Arne Sneen
Adresse:	Lillevannsskogen 61, 0788 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	28/05/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	09/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er hentet fra Saksinnsyn Oslo kommunes nettsider.		

Bygninger på eiendommen

Selveier enebolig (i kjede):

Bygningsdata

Byggeår	2011

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	61	48	13
1. etasje	48	48	0
2. etasje	48	48	0
Sum bolig:	157	144	13

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Kjellerstue, Soverom	Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré/gang, 3 soverom	
2. etasje	Stue/kjøkken	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	48	13	0	22
1. etasje	48	0	0	0
2. etasje	48	0	0	19
Sum bolig:	144	13	0	41
Sum BRA:	157			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Kjellerstue, Soverom	Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré/gang, 3 soverom		
2. etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Selveier enebolig (i kjede):

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

I underetasjen er dagens vaskerom godkjent som bod. Rommet holder funksjonene til et vaskerom, slik som sluk og membran i gulvet, fall mot sluk og opplegg for vaskemaskin. Rommet er derfor betegnet som vaskerom og ikke bod.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV dokumentasjon etter den tids normale praksis er fremvist.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering fra byggeåret. Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Tilstandsvurdering: Det er gjort visuelle observasjoner utvendig og innvendig som ligger til grunn for vurderingen, samt punkt om hulltaking i kjellerveggen i vaskerommet som er under utvendig terrengnivå. TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Utvendig er terrenget bestående av beleggningsstein, plenarealer og terrasser.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Tyder

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betongelementer.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Det er synlig musebånd og lufting av kledningen.
Panelet framstår godt vedlikeholdt.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Pulttak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen er luftet med synlig luftespalte i takutstikket.

Tilstandsvurdering: Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med papp fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Underetasje:
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2010. Ytterdør til uteboden.
1. etasje:
Isolert ytterdør med glassfelt.
2. etasje:
Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Underetasje:
Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra kjellerstuen, ca. 22 m². Terrassebord på bjelkelag.
2. etasje:
Terrasse i tre- og stålkonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 19 m².
Terrassebord på dekket og rekkverk i impregnert tre.
Terrassen utgjør taket over carporten. Det er lagt takpapp under terrassebordene med oppbrett oppunder utvendig kledning, og beslag oppunder terrassedøren.
Rundt terrassen er takpappen festet til beslag og på en side er det montert takrenne og nedløp med utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom:
Stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.

Tilstandsvurdering: Det er utført visuelle observasjoner i forhold til fukt i dekket, samt resultat fra hulltaking i bad og grunnmur hvor treverket er ned mot betongplaten. Det ble ikke funnet indikasjoner på fuktighet på disse punktene. TG: 1

Tyder

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå:
Bad og vaskerom.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

TG: 1

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Ved inntaket til vann i vaskerommet, er det en åpning hvor treverk er eksponert i den utforede veggen. Her ble det benyttet pigger i treverk, og det ble ikke påvist indikasjoner på fuktighet utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Stålpipe fra ildsted i 2. etasje, gjennom takkonstruksjonen og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap på veggen i badet i underetasjen. Skapet har overløp til badet.

Dette er fordelingen til hele boligen.

Hovedstoppekran og vanninntak i vaskerommet. Hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet i orden.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, skiftet i 2025, montert i vaskerommet.
Berederen har fast tilkobling og overløp til sluket.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Underetasje:
Ventil i himlingen i badet og vaskerommet. Friskluftsventil på yttervegg i stuen og soverommet.
1. etasje:
Ventil i badehimlingen. Friskluftsventil på yttervegger i soverommene.

2. etasje:
Elektrisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Friskluftsventil på ytterveggene.

Elektrisk avtrekksvifte er montert i vaskerommet. Viften trekker fra begge bad, kjøkken og vaskerommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert bak skyvedørsgarderoben i entre/gang.

Det er lagt inn downloghts i alle rom med unntak av uteboden.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Samsvarserklæringen fra byggeåret ligger i FDV mappen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Tyder

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Det er lagt elektrisk gulvvarme i alle rom i boligen, med unntak av utvendig bod i følge eier.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Andre elektrisk installasjoner

Beskrivelse: Røropplegg for sentralstøvsuger er montert og stikker ned fra taket i vaskerommet.
Det er ikke støvsuger montert.
Tg er derfor ikke vurdert.

Elektrisk markise og varmelampe er montert over terrassen i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
1. etasje: Entre/gang og alle soverom.
2. etasje: stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: U- trapper i tre.
Trappen har inntrinn, opptrinn, vanger og håndløpere i malt tre.
Rekkverket har spiler.
Trappene er malt i den senere tid.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med underlimt kum. Veggmontert ventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin, høyt kjøleskap, høy fryser, kombinert mikrobølgeovn, varmluftsovn med grillfunksjon, samt vinskuffer er integrert i innredningen.

Mobalpa kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entre/gang. Enstavs eikeparkett forøvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde er målt i alle etasjer:
Underetasje: 2,41 m.
1. etasje: 2,42 m.
2. etasje: 2,13 ved kjøkkenet og 2,88 ytterst i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse: Underetasje: Garderobeskap med speilfront og finerte fronter i soverommet.
1. etasje: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i gangen. Skyvedørsgarderobe med en glatt finert front og en speilfront i hovedsoverom og soverom 3. Garderobeskap med fronter i eikefiner i soverom 2.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Tyder

Overflater på innvendige vegger – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Dusj og skillevegg i glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra vaskerommet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Sokkelflis og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Laminat benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel.
Rikelig med garderobeskap i rommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i veggen i vaskerommet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. (Det samme hullet som for badet).

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.
Badets dokumentasjon er en del boligens FDV perm.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Innfelt speil over benkeskap.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: To dusjer, avdelt med glassvegg og glassdør, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entreen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sneen, Arne	9578-5992-4-877863	2025-05-28 12:21:57
Wangen, Elke Iren	9578-5999-4-1869564	2025-05-28 12:28:43

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
28. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0125/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillevannsskogen 61, 0788 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Elke Iren Wangen, Arne Sneen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2052054.7.1
Forsikret i: If

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: Johny Smeby Bytte av varmtvannstank 06.01.2025

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?
Nei

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokonsept AS ved daglig leder Ærlend 07.09.2023 Defa Power El-bil lader Overspenningsvern

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

Når ble kontrollen utført? Elektrokonsept AS ved daglig leder Ærlend 07.09.2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokonsept AS ved daglig leder Ærlend 07.09.2023

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Heftelse i form av boliglån med pant i boligen.

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0125/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wangen, Elke Iren	**2025-05-28**	**Sneen, Arne**	**2025-05-28**

Identifikasjon

bankID Wangen, Elke Iren

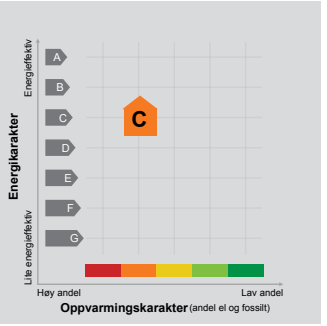
Identifikasjon

bankID Sneen, Arne

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lillevannsskogen 61
Postnummer	0788
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	976
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300116026
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132801
Dato	10.06.2025



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Velg hvitevarer med lavt forbruk med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

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:	Kjedet enebolig
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

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.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Therese Kobbeltvedt
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: t.kobbeltvedt@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0125/25 . Vår ref.: 5823-1-31 Dato: 19.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lillevannsåsen Sameie
Organisasjonsnr:	997466438
Seksjonseier:	Sneen, Arne
Medeier:	Wangen, Elke Iren
Leilighetsnummer:	31
Adresse:	Lillevannsskogen 61, 0788 OSLO
Seksjonsnummer:	31
Gnr.	33
Bnr.	976

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 2052054.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linjen "Felleskostnader" øker med 10% fra 1.1.25 Linjen "Renovasjon" reduseres med 10% fra 1.1.25
31 småhus forbundet med carport. Sameiets hageparseller som ligger i tilknytning til seksjonene er seksjonert som fellesareal, men samtlige seksjonseiere har likevel eksklusiv rett til bruk av hageparsell som ligger i tilknytning til egen seksjon. (NB! Bruksretten er ikke tinglyst.) Ved seksjonering har snr 1-12 fått eierbrøk 1/50 og snr 13-31 fått 2/50. Det er i vedtektenes ¤ 7 avtalt avvikende fordelingsbrøk hvor snr 1-12 har 156/4570 og 13-31 har 142/4570.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 581,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renovasjon	845,10	
Bredbånd	168,00	
Felleskostnader	3 347,30	
Kabel-tv	221,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	167,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	25 414,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER
for
Lillevannsåsen Sameie
fastsatt i forbindelse med sameiermøtet onsdag 5. juni 2013

1 - Formål og håndheving
"Husordensregler" har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne i Lillevannsåsen Sameie. I tillegg til plikter og ordensregler som er nødvendig, har reglene til hensikt å sikre beboernes trivsel og hygge ved hensynsfull opptreden overfor hverandre.

Husordensregler
I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Overtredelse av reglene rapporteres **skriftlig** til styret. Styret kan påtale forholdet **skriftlig** overfor sameieren. Styret kan deretter rette eventuelle mangler/mislighold for sameiers regning.

Når mangler påtales skal advarselen inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for Lillevannsåsen Sameie § 5.

Mislighold
Det pålegger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktet for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til – og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Lillevannsåsen Sameie, § 11 lyder slik:
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styrets adgang til besiktigelse
Styret kan kreve adgang til en seksjon, dersom reparasjon-/ og vedlikeholdsarbeid krever dette.

2 - Styret
Saker som ønskes behandlet må sendes skriftlig til styret.

3 – Brannsikring
Det er enhver beboers plikt å ha sitt eget brannslukningsapparat/slange. Rømningsveier (trapper, terrasser) må ikke brukes til hensetting av eiendeler som stenger fluktveier.

Det oppfordres til varsomhet ved å lagre eksplosive væsker eller stoffer i boenheten, car porten eller boden. Nærhet til naboer (enebolig i rekke) medfører større risiko for spredning ved brann.

4 - Grilling
Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill på den enkelte enhet sin terrasse over carport, under forutsetning av at stekos og lukt ikke sjenerer andre beboere.

5 - Husdyr
Styret skal informeres om husdyrhold.

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Dyret skal ikke være til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere.

Eieren er ansvarlig for enhver skade som husdyr påfører person eller eiendom i sameiet.

Dersom det kommer berettiget klage om brudd på sameiets dyreholds-bestemmelse, eller at dyreholdet sjenerer øvrige beboere ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne husdyret fra sameiet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Etter forhandlinger med partene er det styret i sameiet som avgjør om en klage er berettiget.

Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere.

6 - Oppbevaring
For plassering/lagring av personlige eiendeler over lengre tid, benyttes egen enhet med boder. Ikke under noen omstendighet benyttes fellesareal.

Gjenstander som gjensettes på fellesarealer, vil bli fjernet på eierens bekostning

7 - Parkering
Unødig parkering på sameiet sine snuplasser er ikke tillatt. Kjøretøy på sameiet sine snuplasser som observeres uten synlig aktivitet i over 30 minutter kan, med varsel, borttaues på begjæring fra styret for eiers regning og risiko.

Besøkende skal benytte seg av den enkelte enhet sin oppstilingsplass. Besøkende skal ikke parkere på inn/utkjøringsveier tilhørende sameiet på grunn av adkomst for utrykningspersonell, samt barn i lek.

Styret henstiller til at besøkende parkerer i Lillevannsveien og benytter stikkveiene inn til eiendommen

8 - Ro
Det skal være ro i husene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dette gjelder også terrasser og fellesarealer. Banking, boring og hamring skal unngås før kl. 08.00 (kl. 10.00 søndager og helligdager) og etter kl. 21.00 alle dager. Unntak dersom det er innhentet tillatelse fra styret og naboer eller ved akutte situasjoner.

9 - Avfallshåndtering
Søppel skal sorteres ihht Oslo kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste søppelbeholdere.

Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan settes ordentlig på. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes.

Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og liknende plikter beboerne å frakte vekk selv og skal ikke under noen omstendighet være til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på terrassene til de respektive enhetene.

Følg anvisninger ved sortering av flasker, glass, ihht Oslo kommunes kildesorteringsregler.

10 - Fellesarealer
Plener og beplantning er til felles benyttelse og glede for alle beboere. Det er fritt for den enkelte å delta i stell av planter og vedlikehold. Styret organiserer felles dugnad på våren. Ved bruk av fellesarealer må den enkelte rydde opp etter seg.

11 - Skilting av postkasser (Se Lillevannsaasen.no for gode tilbud)
Skilting av postkasse skal være enhetlig. Skiltet skal være originalt postkasseskilt. Løse lapper/stickers godtas ikke.

12 - Levegger
Levegger mellom de enkelte seksjonene skal harmonere med omgivelsene og ikke være høyere en 180 cm. og lengre en 320 cm.
Leveggen skal ha samme farge som grunnfargen til den respektive enheten
eller
Leveggen skal være ubehandlet
Vedlikehold av levegg satt opp av den enkelte sameier bæres av sameieren

Det er ønskelig at hver kjede med bolig går sammen om valg av type levegg for å oppnå et enhetlig inntrykk.

13 - Diverse

1. Alle som ønsker montering av små eller store tekniske og generelle installasjoner på tak, vegger og andre deler av fasaden skal ha styrets godkjennelse før montering påbegynnes. Styret skal kontakte og informere direkte berørte naboer før godkjenning gis.

2. Det er ikke lov å endre farge/utseende på huset, rekkverk eller gjerde satt opp av sameiet.

3. Ved lengre fravær anbefales beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende car port og hage.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5823
LILLEVANNSÅSEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLEVANNSÅSEN SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. april kl. 12:00 og lukker 7. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5823

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Plassering av trampoliner
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLEVANNSÅSEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jarle Richter Flaata og Atle Haakenstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5823 - Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - 5823 Lillevannsåsen Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 6

Plassering av trampoliner

Forslag fremmet av:
Jarle Richter Flaata

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lillevannsskogen 49 ønsker å fremme forslag om å sette trampolinene tilbake innenfor sameiets grenser, til dit de sto plassert før de ble flyttet bort til sletta.

Grunnene til dette er flere;¨

1. Mindre oppsyn med både barn og sameiets materiell (trampolinene) der de nå står på sletta.
2. Jeg har personlig observert at trampolinene blir benyttet av mange barn og ungdommer som ikke tilhører Lillevannsaasen sameie eller nabosameiet, altså de to sameiene som har bruksrett på trampolinene.
3. Pga punkt nummer to så er slitasjen på trampolinene langt større enn de burde være, langt mer enn de var når de sto innenfor vårt sameiets grenser. Dette medfører sameiet merkostnader i oppgraderinger..
4. Pga punkt nummer to så er ikke sikkerheten som er lagt til grunn ii reglementet for bruk av trampolinene ivaretatt..
5. Arealet som var tilrettelagt og satt av til trampoliner, spesielt området utenfor nr 45/47/49, ligger nå brakk og er ubrukt.

Jeg ønsker at denne saken blir behandlet i årsmøtet.

Forslag til vedtak
Sette trampolinene tilbake innenfor sameiets grenser, til dit de sto plassert før de ble flyttet bort til sletta

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte i 2024, har styret bestått av følgende medlemmer:

Styreleder Julia Tingstad

Styremedlem André Rojahn Oland

Styremedlem Ingvild Gaare-Olstad

Styremedlem Erik Andreas Øyen

Varamedlem Christine Tan Lauten

Følgende er på valg i år:

Styremedlem André Rojahn Oland for 2 år

Styremedlem Ingvild Gaare-Olstad for 2 år

Varamedlem Christine Tan Lauten for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer. Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christine Tan Lauten
- Carl Henrik Fahlquist-Hagert

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Haakon Møyner Lund

Roller og kandidater

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

- Carl Henrik Fahlquist-Hagert
- Christine Tan Lauten

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

- Haakon Møyner Lund

Styrets årsrapport

Styret
Siden forrige årsmøte har styret bestått av følgende medlemmer:

Leder	Julia Tingstad	Lillevannsskogen 23
Styremedlem	Ingvild Gaard-Olstad	Lillevannsskogen 9
Styremedlem	André Rojahn Oland	Lillevansskogen 29
Styremedlem	Erik Andreas Øyen	Lillevannsskogen 11
Varamedlem	Christine Tan Lauten	Lillevansskogen 1

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

Sosialkomite
Karoline Kvernland og Sindre Fjærtoft, Lillevannsskogen 35
Emma Lindberg og Bjørn Axfors, Lillevannsskogen 45

Generelle opplysninger om Lillevannsåsen Sameie
Sameiet består av 31 seksjoner. Lillevannsåsen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997466438, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 33 976

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

Lillevannsåsen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har gjennomført totalt 5 styremøter det siste året. Det har vært gjennomført 2 dugnader.

Det er høsten 2024 innhentet nye forsikringstilbud, og styret har besluttet å bytte fra If til Gjensidige i april 2025. Dette medfører en årlig besparelse for sameiet på 90 000 kr.

Det er igangsatt egne grupper for arbeid når det kommer til:
- utbedring av grøften på øvre rekke
- finne årsak til vannlekkasje høsten 2023 i Lillevannsskogen 19, 21 og 23

Utover dette er det utført små reparasjoner av trampolinene, det har blitt kjøpt juletre og avholdt julegrantenning, og de gatelysene som ikke lyste har blitt reparerte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Resultat

Årets resultat er positivt, og foreslås ført mot egenkapital.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Budsjetterte forsikringskostnader er basert på videreføring av forsikringsavtale med If, og kostnaden i 2025 vil derfor bli noe lavere enn budsjettert på grunn av overgang til Gjensidige i april.

Kommunale avgifter økes basert på informasjon fra Oslo Kommune.

Felleskostnadene ble økt med 10% fra 1. januar.

LILLEVANNSÅSEN SAMEIE
ORG.NR. 997 466 438, KUNDENR. 5823

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 969 146	1 283 640	1 669 000	1 751 000
Andre inntekter		0	1 750 000	300 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 969 146**	**3 033 640**	**1 969 000**	**1 751 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 123	-10 734	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-102 813	-97 775	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	6	-7 538	-9 963	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-28 785	-1 830 619	-115 000	-115 000
Forsikringer		-315 980	-254 348	-320 000	-363 000
Kommunale avgifter	8	-690 475	-595 322	-720 000	-774 000
Energi/fyring		-7 086	-8 851	-10 800	-11 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 118	-167 029	-190 000	-198 000
Andre driftskostnader	9	-136 379	-123 811	-121 000	-126 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 531 347**	**-3 155 502**	**-1 654 850**	**-1 770 800**
DRIFTSRESULTAT		**437 799**	**-121 863**	**314 150**	**-19 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 167	6 054	0	0
Finanskostnader	11	-58	-48	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 109**	**6 006**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**441 909**	**-115 857**	**314 150**	**-19 800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		441 909	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-115 857		

LILLEVANNSÅSEN SAMEIE
ORG.NR. 997 466 438, KUNDENR. 5823

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 443	3 567
Forskuddsbetalte kostnader		101 084	42 966
Driftskonto OBOS-banken		507 661	120 401
Sparekonto OBOS-banken		33 993	32 807
Sparekonto OBOS-banken II		1 232	1 188
SUM OMLØPSMIDLER		**645 413**	**200 929**
SUM EIENDELER		**645 413**	**200 929**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		635 353	193 444
SUM EGENKAPITAL		**635 353**	**193 444**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 215	6 724
Leverandørgjeld		845	726
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**10 060**	**7 485**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**645 413**	**200 929**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2025
Styret i Lillevannsåsen Sameie

Julia Håkonsdatter Tingstad /s/ Ingvild Eirinn Gaare-Olstad /s/ André Rojahn Oland /s/

Erik Andreas Øyen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 175 212
Renovasjon	349 214
Kapitalinnkalling	300 012
Kabelt-TV	82 212
Bredbånd	62 496
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 969 146**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.
I tillegg har styret fått dekket gave for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 123.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 538
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 538**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-3 563
Drift/vedlikehold elektro	-14 035
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 509
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-2 679
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-28 785**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-381 456
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-302 763
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-690 475**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-4 000
Snørydding	-109 763
Andre fremmede tjenester	-1 738
Trykksaker	-108
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-729
Porto	-225
Gave, ikke fradragsberettiget	-12 000
Bank- og kortgebyr	-2 816
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-136 379**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 551
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	616
SUM FINANSINNTEKTER	**4 167**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-58
SUM FINANSKOSTNADER	**-58**

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LILLEVANNSÅSEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLEVANNSÅSEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 23TNQ-G7357-7CNWY-FBSED-PY2WZ-7YQST

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-04 13:24:10 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 231NQ-G7357-7CNWY-FBSED-FYZWZ-71YQ5T

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.25
Selskapsnummer: 5823 **Selskapsnavn:** LILLEVANNSÅSEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jarle Richter Flaata og Atle Haakenstad er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Plassering av trampoliner

Sette trampolinene tilbake innenfor sameiets grenser, til dit de sto plassert før de ble flyttet bort til sletta

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Carl Henrik Fahlquist-Hagert

☐ Christine Tan Lauten

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Haakon Møyner Lund

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLEVANNSÅSEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 997466438
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. april kl. 12:00 til 7. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Robin Johansen fra OBOS er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jarle Richter Flaata og Atle Haakenstad er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Plassering av trampoliner

Fremmet av: Jarle Richter Flaata

Lillevannsskogen 49 ønsker å fremme forslag om å sette trampolinene tilbake innenfor sameiets grenser, til dit de sto plassert før de ble flyttet bort til sletta.

Grunnene til dette er flere;¨

1. Mindre oppsyn med både barn og sameiets materiell (trampolinene) der de nå står på sletta.
   Jeg har personlig observert at trampolinene blir benyttet av mange barn og ungdommer som ikke tilhører
2. Lillevannsaasen sameie eller nabosameiet, altså de to sameiene som har bruksrett på trampolinene.
   Pga punkt nummer to så er slitasjen på trampolinene langt større enn de burde være, langt mer enn de var når
3. de sto innenfor vårt sameiets grenser. Dette medfører sameiet merkostnader i oppgraderinger..
   Pga punkt nummer to så er ikke sikkerheten som er lagt til grunn ii reglementet for bruk av trampolinene
4. ivaretatt..
   Arealet som var tilrettelagt og satt av til trampoliner, spesielt området utenfor nr 45/47/49, ligger nå brakk og
5. er ubrukt.

Jeg ønsker at denne saken blir behandlet i årsmøtet.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**

Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte i 2024, har styret bestått av følgende medlemmer:

Styreleder Julia Tingstad

Styremedlem André Rojahn Oland

Styremedlem Ingvild Gaare-Olstad

Styremedlem Erik Andreas Øyen

Varamedlem Christine Tan Lauten

Følgende er på valg i år:

Styremedlem André Rojahn Oland for 2 år

Styremedlem Ingvild Gaare-Olstad for 2 år

Varamedlem Christine Tan Lauten for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer. Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christine Tan Lauten
- Carl Henrik Fahlquist-Hagert

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Haakon Møyner Lund

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Carl Henrik Fahlquist-Hagert (23 stemmer)
Christine Tan Lauten (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Carl Henrik Fahlquist-Hagert
Christine Tan Lauten

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Haakon Møyner Lund (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Haakon Møyner Lund

Protokollen signeres av

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Jarle Richter Flaata /s/

Protokollvitne 2: Atle Haakenstad /s/

VEDTEKTER
for
Lillevannsåsen Sameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31
sist endret på ordinært årsmøte 24.03.22

§ 1
Eiendommen - formål

Lillevannsåsen (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 33, bnr. 976, i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår i tinglyst seksjonsbegjæring av 11.05.2011, som vedlegg 1, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 31 boligseksjoner.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. tilleggsareal er fellesarealer.

Utvendig bod og carport inngår i bruksenhetene, som seksjonert tilleggsareal til seksjonene.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

§ 3
Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med tilleggsareal, og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

Ingen kan kjøpe eller på en annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjon skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

4.2 Fellesareal og tilleggsdeler/bruksretter
Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4.3 Midlertidig bruksrett til private hageparseller
Sameiets hageparseller som ligger i tilknytning til seksjonene er seksjonert som fellesareal. Samtlige seksjonseiere har allikevel midlertidig eksklusiv rett til bruk av hageparsell som ligger i tilknytning til egen seksjon, angitt i seksjoneringsbegjæringens situasjonskart som vedlegg 1 av 70.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

§ 5
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, slik som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende, skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Følgende farger skal benyttes under utvendig vedlikehold:

Grunnfarge på hus nr. 1 - 23	-	S5502-Y
Grunnfarge på hus nr. 25 - 61	-	S7502-Y
Under vindu på hus nr. 1 - 23	-	S7502-Y
Under vindu på hus nr. 25 - 61	-	8501-G90Y
Hvit	-	S0500-N

Rekkverk til terrasse – treolje uten farge, eller ubehandlet
Terrasse – treolje uten farge, terrassebeis med farge Shimmergrå 9073 eller ubehandlet

Markiser som monteres skal være enhetlig i form, farge og plassering. Farge på duk er 407/79. Beslag i aluminium. Montering skal utføres av fagfolk. Screens som monteres skal være enhetlig i form, farge og plassering. Farge på duk er 307/5000. Beslag i hvit. Montering skal utføres av fagfolk.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 7
Felleskostnader, pantesikkerhet, heftelsesform og fordeling

7.1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter en særskilt fordelingsnøkkel basert på seksjonenes størrelse, eksklusiv utvendig bod og carport, med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Seksjon 1 – 12 har hver fordelingsnøkkel 154/4570 og seksjon 13 – 31 har 142/4570.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr. seksjon.

Kostnader forbundet med renovasjon fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Sameiets inntekter, formue og gjeld fordeles på seksjonseierne etter overnevnte fordelingsnøkkel.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger over. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av årsmøtet.

7.2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7.3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 8
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal og arealer hvor det er gitt eksklusiv rett til bruk, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av terrasser/balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

Gjerder mellom den enkeltes eksklusive bruksrett av fellesareal og/ eller tilgrensede fellesareal settes opp på den enkelte eiers bekostning. Ansvaret for vedlikehold av det oppsatte gjerdet må bæres av enheten som setter opp gjerdet. Krav til utførelse er at materialet skal være ubehandlet trevirke og være i tråd med felles uttrykk i sameiet for øvrig. For å sikre felles uttrykk har sameiet krav til en høyde på maks 110 cm.

Hekker mellom den enkeltes eksklusive bruksrett av fellesareal og/eller tilgrensede fellesareal settes opp på den enkeltes eiers ansvar og bekostning. Valg av type hekk bør stå i forhold til det klimatiske forhold vi bor under. Valg av type hekk, beplantning og vedlikehold er for den enkeltes seksjonseier ansvar og bekostning. Hekken skal trimmes og vedlikeholdes av den enkelte, og ha en maksimal høyde på 200 cm.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av terrasser/balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler og vannbåren varme.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter Eierseksjonslovens § 34.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter § Eierseksjonsloven § 35.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseieren eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven § 39

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 – 3 andre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode hvis ikke annet bestemmes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene, er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- behandle vederlag til styret.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes §13, 1.avsnitt.

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er tilstede på årsmøtet, og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er framsatt i møtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Årsmøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold i det aktuelle sameiet
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
- Endring av vedtektene.

14.2 Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

14.3 Følgende beslutninger krever enighet fra alle seksjonseiere, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt:

- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- Oppløsning av sameiet
- Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- Tiltak som går utover 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 seksjonseiere.

14.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltakene 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.

14.5 Ingen kan delta i en avstemning om:

- Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 15
Forretningsfører, regnskap og revisjon

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

§ 16
Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent Forsikringsselskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Oppløsning av sameiet

Ved en eventuell oppløsning av sameiet skal det for hver seksjon stiftes særskilt eiendomsrett til den del av tomten som boligen er knyttet til gjennom seksjoneringsbegjæring og vedtektsfestet midlertidig eksklusiv bruksrett (hageparsell, jf § 4.3). Seksjonseierne skal før endelig fradeling av tomter til egne bruksnumre, være sameiere i et tingsrettslig sameie med fordelingsnøkkelen som eierbrøk, jf § 7.

§ 20
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16.juni 2017 nr. 65.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 31.07.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200907747-54 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLEVANNSVEIEN 75	Eiendom:	33/1119/0/0
Tiltakshaver:	Lillevannsveien utvikling v/ Veidekke eiendom	Adresse:	Pb. 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Veidekke Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0278 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - LILLEVANNSVEIEN 75

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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
Enhet for Bolig Vest

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

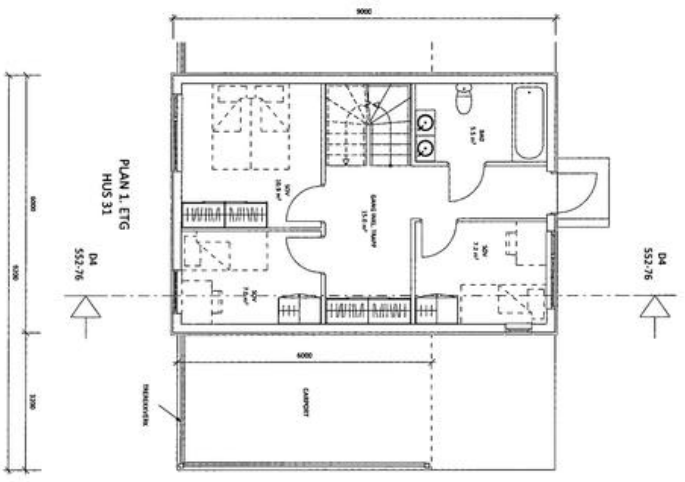
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.07.2012 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Caroline Waller

Kopi til:
Lillevannsveien utvikling v/ Veidekke eiendom, Pb. 507 Skøyen, 0214 OSLO, eiendom@veidekke.no
Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

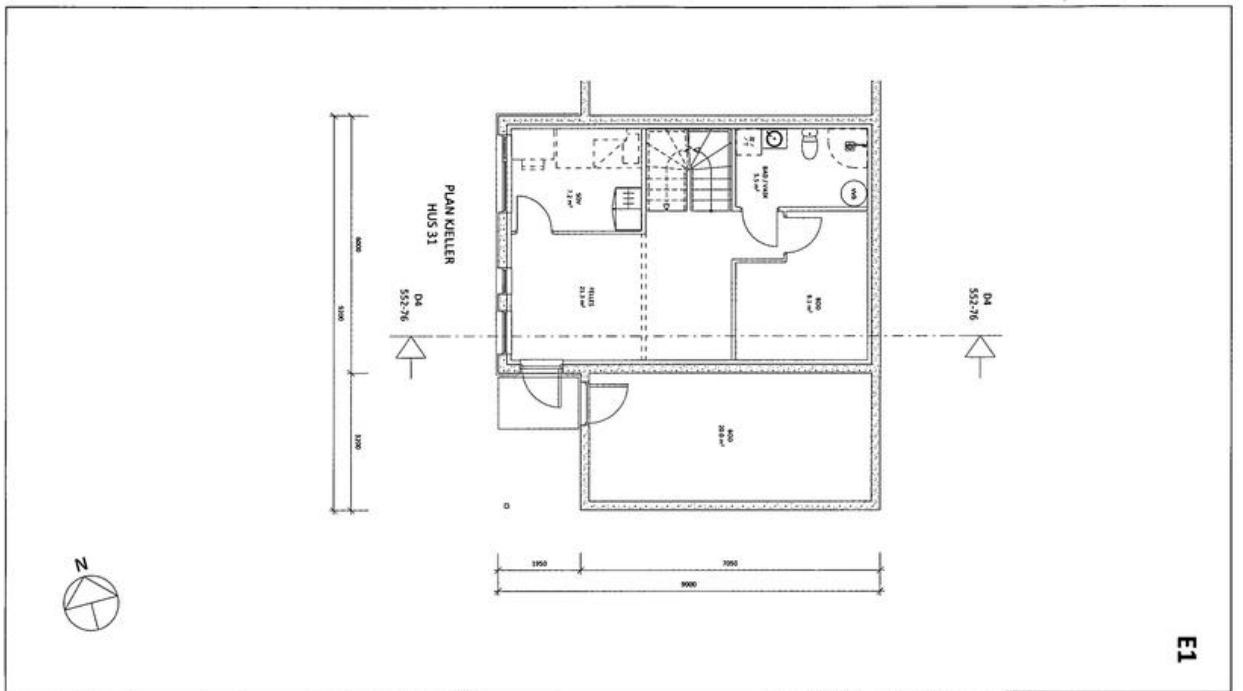
BRA U. ETG: 44.9 m²
BRA 1. ETG: 47.8 m²
BRA 2. ETG: 47.8 m²
TOTALT: 140.5 m²





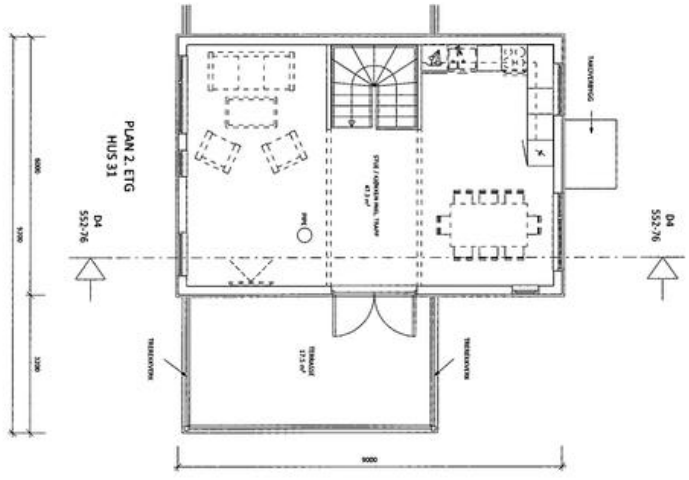
E2

			PROSJEKT: LILLEVANN - OMRÅDE B GNR. 33 BNR. 976 - OSLO KOMMUNE		FERDIGGRAD: 1	SAKSBEHANDLER: P.THYGESEN	TILTAKSHAVER:
			TEGNING: PLAN 1. ETG - HUS 31	MÅLESTOKK: 1 : 100	KONTROLL: P.T.	TEGNET AV: A.BARLOV	Lillevannsveien Utvikling AS
			ARKITEKTKONTORET STAV BREITORGET 4, 4006 STAVANGER TLF: 51537490 FAKS: 51537491	TEGNINGNR: 552-74	PROSJEKTNR: 552.07	DATO: 25.05.09	
B	06.07.09	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE					
A	26.06.09	NABOVARSLING					



E1

			PROSJEKT: LILLEVANN - OMRÅDE B GNR. 33 BNR. 976 - OSLO KOMMUNE		FERDIGGRAD: 1	SAKSBEHANDLER: P.THYGESEN	TILTAKSHAVER:
			TEGNING: PLAN KJELLER - HUS 31	MÅLESTOKK: 1 : 100	KONTROLL: P.T.	TEGNET AV: A.BARLOV	Lillevannsveien Utvikling AS
			ARKITEKTKONTORET STAV BREITORGET 4, 4006 STAVANGER TLF: 51537490 FAKS: 51537491	TEGNINGNR: 552-73	PROSJEKTNR: 552.07	DATO: 25.05.09	
B	06.07.09	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE					
A	26.06.09	NABOVARSLING					





E3

B	06.07.09	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
A	26.06.09	NABOVARSLING

PROSJEKT: LILLEVANN - OMRÅDE B
GNR. 33 BNR. 976 - OSLO KOMMUNE

FERDIGGRAD: 1

SAKSBEHANDLER: P.THYGESEN

TILTAKSHAVER: Lillevannsveien Utvikling AS

TEGNING: PLAN 2. ETG - HUS 31

MÅLESTOKK: 1 : 100

KONTROLL: P.T.

TEGNET AV: A.BARLOV

ARKITEKTKONTORET STAV
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAKS: 51537491

TEGNINGNR: 552-75

PROSJEKTNR: 552.07

DATO: 25.05.09

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

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

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

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

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

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

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

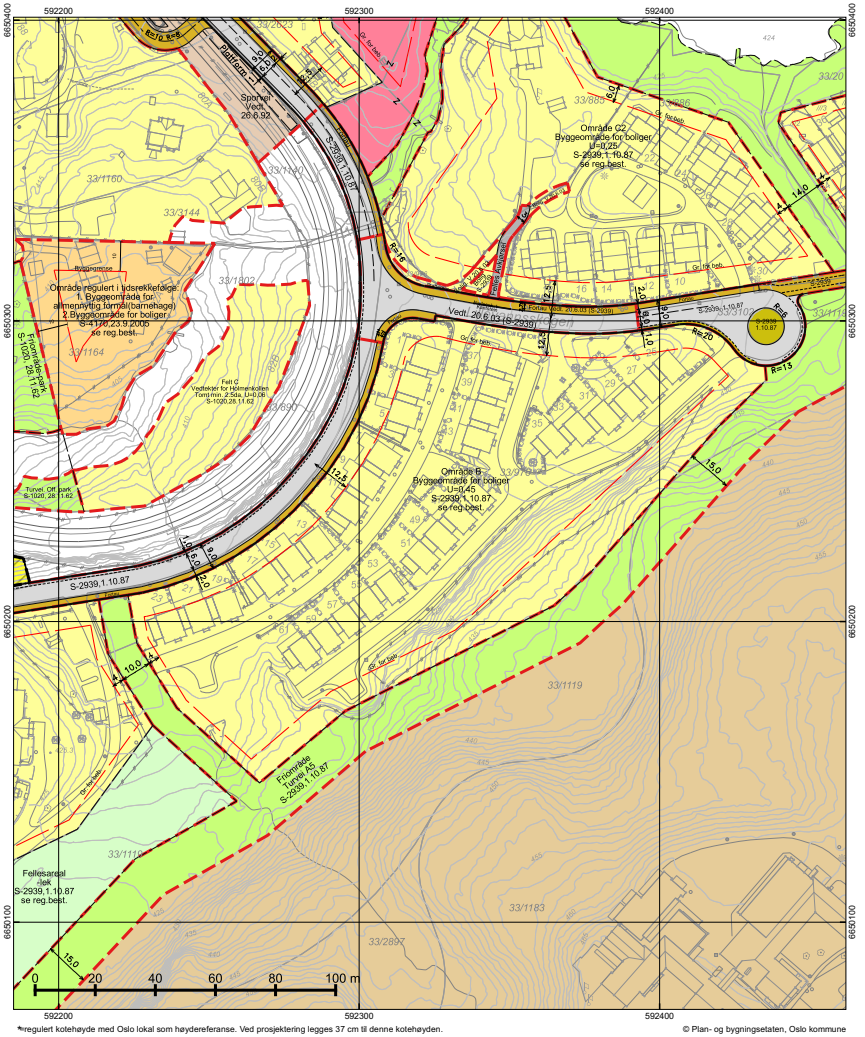
Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144807/ 86514470
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: LILLEVANNSSKOGEN 61
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/976

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

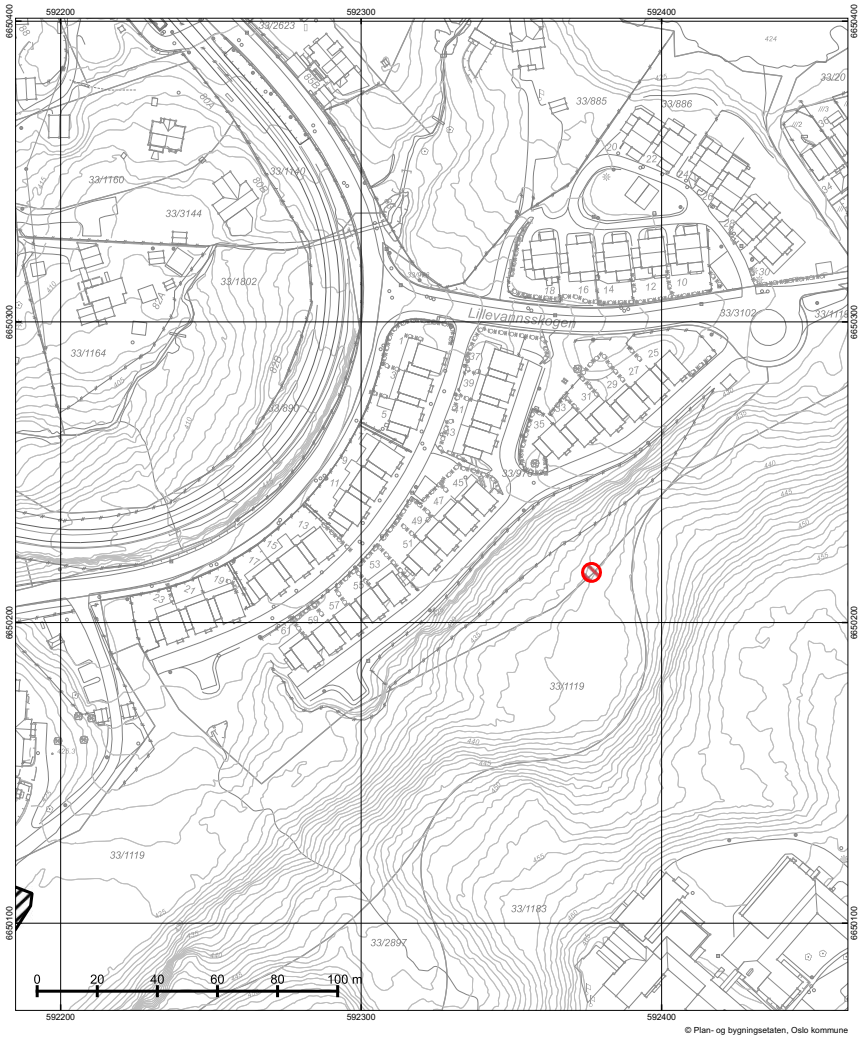
- 1110 - Boligbebyggelse

- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

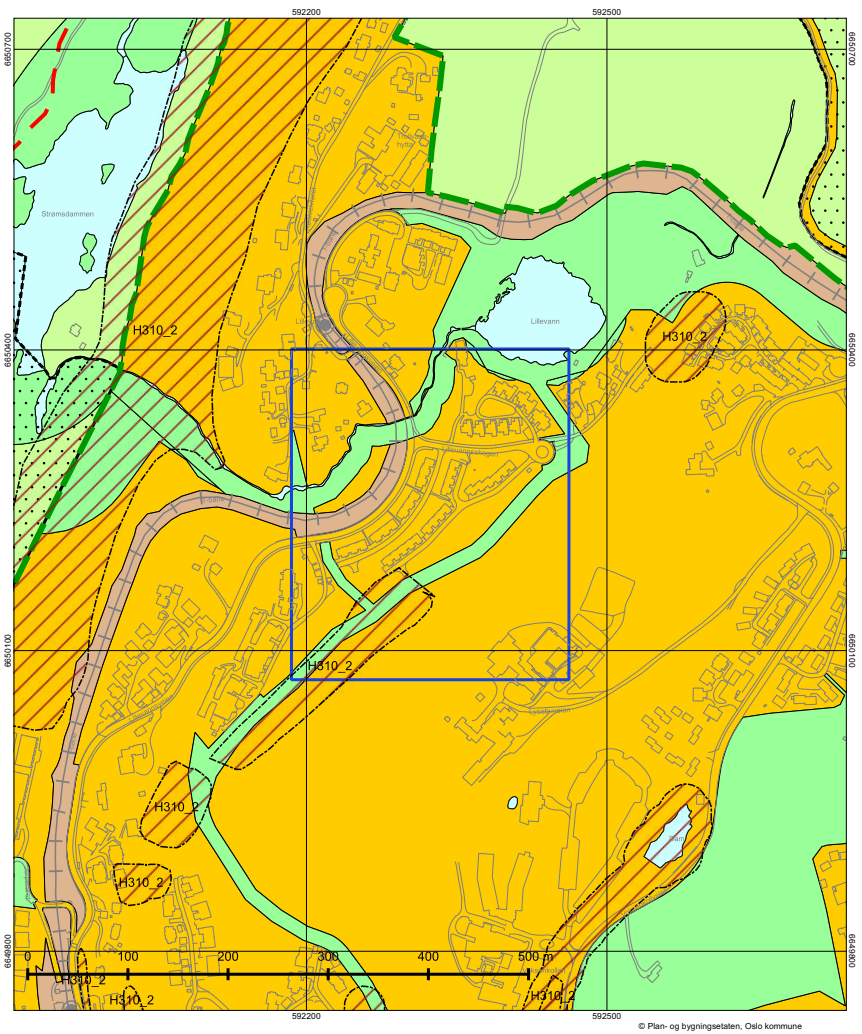
Dato: 19.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144807/ 86514470
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: LILLEVANNSSKOGEN 61
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/976

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144807/86514470
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
LILLEVANNSSKOGEN 61

Dato: 19.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514470
8602130

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 976

Vi viser til bestilling av 20250619 for LILLEVANNSSKOGEN 61.

GNR. 33 BNR. 976

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.01.1919.

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

15757 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

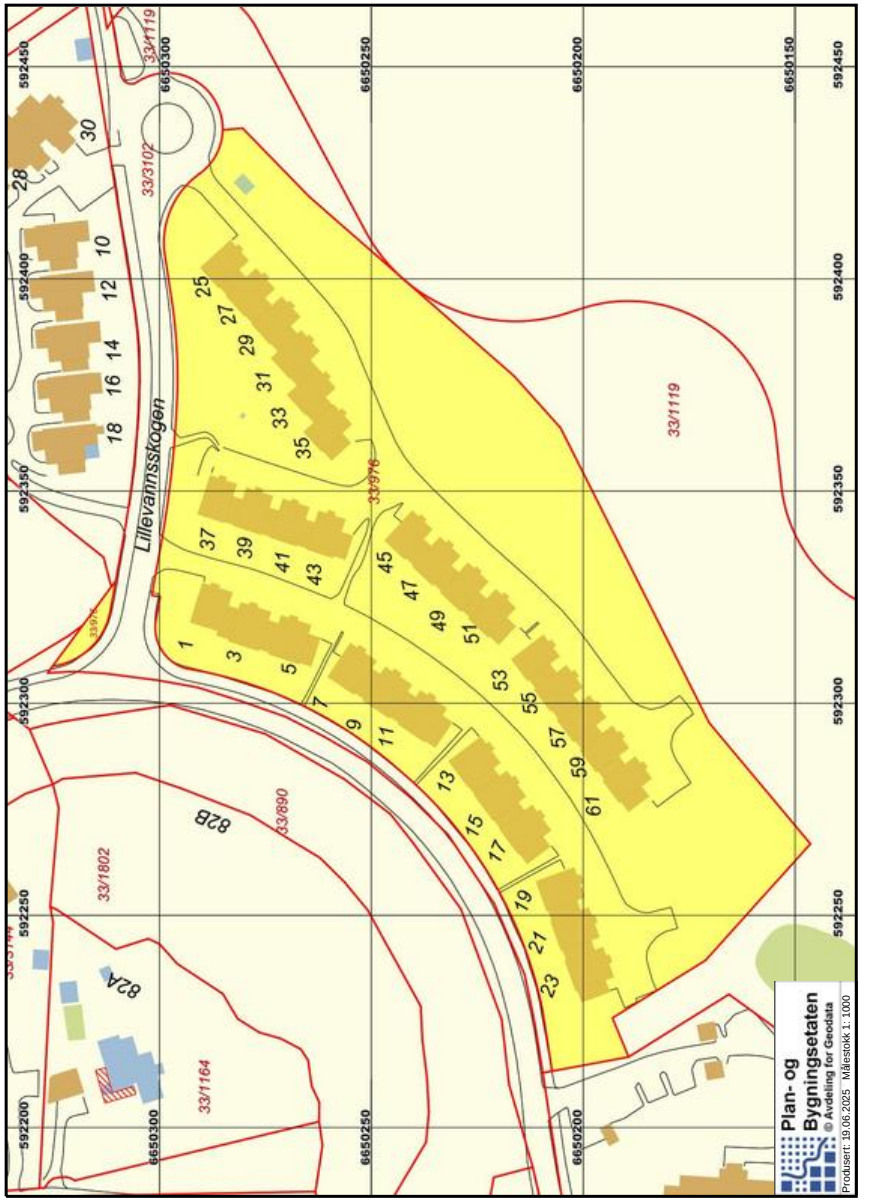
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

KDP-19

Kommunedelplan for Lysakervassdraget.

Vedtaksdato: 06.09.2017
Vedtatt av: Klima- og miljødepartementet
Vedtaksdokumenter: 201201715
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR LYSAKERVASSDRAGET. BYDEL ULLERN, BYDEL VESTRE AKER OG MARKA

§ 1 Hensikt med planen og planavgrensning
Planen skal sørge for en bærekraftig bruk av vassdragets ressurser. Det skal legges vekt på å opprettholde og gjenopprette kjemisk og økologisk status i vassdraget, ivareta eller øke naturverdiene, ivareta kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, tilrettelegge for utøvelse av friluftsliv, og samordne planlegging og bruk av arealer i og langs vassdraget og over kommunegrensene. Planområdet er vist på kart del 1 av 2 og del 2 av 2, begge merket BO1-201201715, datert 20.12.2011 og revidert 07.11.2013.

§ 2 Arealformål
Følgende arealformål er avsatt:
- Område for bebyggelse og anlegg
- Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Område for grønnstruktur med underformål naturområde og friområde
- Område for landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)
- Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med underformål naturområder og naturområder/friluftsliv
- Hensynssone H-320 Flomfare
- Hensynssone H-560 Bevaring av naturmiljø
- Hensynssone H-570 Bevaring av kulturmiljø
- Hensynssone H-730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- Hensynssone H-910 Områder der vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

§ 3 Generelle bestemmelser
3.1 Turstier
Tursti kan etableres som vist på plankart såfremt de ikke kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner. Etablering av tursti eller andre opparbeidings- og tilretteleggingstiltak skal tilpasses landskapet.

3.2 Bekker
Åpne bekker skal opprettholdes. Ved behandling av planforslag i områder med bekkelukking skal gjenåpning av bekkene vurderes. Lukkede bekkestrekninger skal i så fall gjenåpnes skånsomt og på naturens premisser.

3.3 Natur- og miljøkvalitet
Tiltak innenfor planområdet må ikke forringe vassdraget og det omliggende områdets økologiske og kjemiske kvalitet eller eksisterende naturkvaliteter.

3.4 Miljøovervåkingsprogram
Det skal utarbeides et miljøovervåkingsprogram for vassdragets økologiske og kjemiske tilstand. Denne skal til en hver tid være førende for tiltak innenfor planområdet og i nær tilknytning til vassdraget. I detaljregulering og byggesaker skal det gjøres greie for hvilke konsekvenser tiltaket har på miljøet, og det kan stilles krav til utarbeidelse av miljøoppfølgingsprogram.

3.5 Kantvegetasjon
Eksisterende kantvegetasjon langs vassdraget skal bevares. I tradisjonelt åpne kulturlandskap skal hensynet til kantvegetasjonen veies mot hensynet til kulturminneinteresser. I forbindelse med gjenåpning av sidebekker skal sikring av areal for kantvegetasjon vurderes. Det tillates mindre inngrep i kantvegetasjonen ved etablering av en sammenhengende hovedtursti.

3.6 Skjøtselsplan
Der hensyn til kantvegetasjon kan komme i konflikt med landbruksinteresser, kulturminnevern eller andre interesser i samsvar med planens formål, kan det utarbeides skjøtselsplaner.

3.7 Kabler og ledninger
Nye kabler og ledninger innenfor planområdet skal legges i grunnen. Dette skal også vurderes ved oppgradering av eksisterende anlegg. Vegetasjonen skal reetableres.

3.8 Flomfare
Ved søknadspliktige tiltak langs vassdraget må flomfare vurderes og retningslinjer for håndtering av flomfare utarbeides. All utbygging skal ha en sikkerhet mot flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 meter over alminnelig høyvannstand.

3.9 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap
Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, slik som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder skal bevares. Kulturminne- og kulturmiljøverdier skal bevares og skjøttes slik at bevaringsverdien ikke forringes. Tiltak som har innvirkning på kulturminner eller kulturmiljøer skal oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse. Nye tiltak skal lokaliseres og utformes slik at viktige bevaringshensyn kan sikres.

3.10 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal ivaretas der det ikke kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne-, kulturmiljø eller naturinteresser.

§ 4 Område for bebyggelse og anlegg
Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Unntak gjelder for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak foretas skjæring og fylling på terreng, skal disse gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærs røtter eller krone. Det skal heller ikke foretas

andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone er minst like stor som treets krone og tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 5 Grønnstruktur
Naturmangfoldet skal bevares. Avfall, herunder hageavfall, skal ikke lagres i områdene.

5.1 Grønnstruktur – naturområder
Hogst og annen skjøtsel som forringer områdenes naturverdi, er ikke tillatt.

5.2 Grønnstruktur – friområder
Områdene skal være offentlige.

§ 6 Landbruk, natur og friluftsliv
Kantvegetasjonsbeltet i LNF-områder skal være minst 15 meter bredt, med unntak av områder som tradisjonelt har vært holdt åpne og hvor kulturminneinteresser tilsier at dette videreføres. I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

§ 7 Hensynssoner
Hensynssoner gjelder som vist på plankartet.

§ 8 Hensynssone H-730 – sone som er båndlagt etter lov om kulturminner
Hovedbygningen på Bogstad gård er fredet etter lov om kulturminner.

§ 9 Hensynssone H-910 – Områder der vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde
9.1 Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde men ved motstrid går kommunedelpanen foran:

Plan nr. tittel
S-1431 Reguleringsplan for del av gnr 27, bnr. 1039, Voksen.
S-2105 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10, bnr. 67 m.fl., gnr. 28, bnr. 3, 309, 465 m.fl., Ullern, som reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. Tomter for offentlige bygninger, friområde og trafikkområde.
S-2257 Reguleringsplan for friområde - turvei A 1 langs Lysakerelva fra Bærumsveien nordover til felt H på Ullern - og fra Elvefaret nordover til Fossumveien, samt et område ved Gravdalsveien.
S-2490 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10,bnr. 838 og 839 med fler, Øraker, som reguleres til byggeområde for boliger, friområde og trafikkområde.
S-2864 Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.
S-2939 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lillevannsområdet (gnr.33,bnr.408 m.fl.) som foreslås regulert til boliger - vei – friområde mm.
S-2984 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og bebyggelsesplan for 9/1,8 og 59 Sollerud-Ladehaugen-Frantzebråten som reguleres til byggeområde for kontor m.m. og friområde.
S-3195 Reguleringsplan for utvidelse/effektivisering av E18 Drammensveien ut fra Oslo mellom Skøyen og Lysaker.
S-3221 Endret regulering for nytt lokalveinett ved Lysaker bru.

S-326GA Regulering av park ved Røa idrettsplass. (11/203 (pars.38)).
S-3459 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ekraveien stasjon på Røabanen, som reguleres til trafikkområde (sporvei, gang-/sykkelvei) m.m.
S-3597 Kristian Aubertsvei 18/20 - Friområde (Idrettsplass) Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 12 bnr. 332 m.fl.
S-3801 Endret reguleringsplan for Lilleaker syd, med reguleringsbestemmelser for Gnr. og Bnr. 9/4, 9/5, 9/283 9/310, 9/513, 9/528.
S-3803 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Mustads eiendom mellom Lysakerelva og Lilleakerveien som reguleres til byggeområde for kontor, bolig, spesialområde/bevaring, turvei og vei m.m.
S-4121 Drammenbanen. Endret regulering med reguleringsbestemmeser. Dobbeltspor Asker-Skøyen parsell Lysaker.
S-4126 Reguleringsplan for Bogstad Golfbane og adkomst til Røa skole.
S-4220 Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by.
S-667 Regulering av gravlund, park og turveg på deler av Bogstad.
S-751 Regulering av gnr. 27, bnr. 1212 m.fl. Voksen til friområde, Oslo.
V140592 Mindre vesentlig endring av regulering av Sollerudstranda og lokalveinett på Lysaker.
V250477 Endret reguleringsplan for gangvei 9056 i Felt F, Ullern og for busslomme i Vækerøveien (vei920).
V290792 Mustadområdet ved Granfosslinjen – Forslag til mindre vesentlig endring av krysset ved Mustad eiendom til Granfosslinjen og lokk over Granfosslinjen.
V300689 Mindre vesentlig endring av stadfestet reguleringsplan for del av gnr.28 bnr.465 fra friområde (park) til å omfattes av midl.reg. best. bolig. Deler av gnr.28 bnr,596 og gnr.28 bnr.598 reguleres til friområde (gjennomgang).
V300890 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for rampe og lokalveisystem på Sollerud mellom Lysakerelva og Vækerøkrysset.
13477 Forslag til reguleringsplan samt bebyggelsesplan for del av gnr.28 bnr.465, Felt G og I, Ullern.
13477 Forslag til endret reguleringsplan samt bebyggelsesplan for del gnr. 28 bnr. 465, felt G og I, Ullern. Reg.best.se S-2105.
17390 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan og reg.best. for en offentlig veiforbindelse fra E-18 (vestgående felt) til Sollerudområdet.(Veien skal være enveiskjørt).
19869 Forslag til endret regulering av del av Griniveien (vei 1002) - Ny bro over Lysakerelva.
31293 Bebyggelsesplan for del av gnr.9 bnr.1-Sollerud.
80760 Regulering av del av turvei A1 ved Øraker stasjon, gnr.10 bnr.26 m.fl.

RETNINGSLINJER

R 1. Hensynssoner
Hensynssone C - H560 bevaring naturmiljø
I denne hensynssonen tillates ikke oppføring av bygninger eller andre innretninger. Tiltak som medfører terrenginngrep eller masseforflytning er ikke tillatt. Stedegen vegetasjon skal bevares. Eksisterende stier skal holdes åpne med skånsom skjøtsel.

Hensynssone C - H570 bevaring kulturmiljø
For områder og anlegg som er vist med denne hensynssonen, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold lokaliseres og utformes slik at viktige bevaringshensyn ivaretas. Søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges Byantikvaren/ Fylkeskonservator for uttalelse før vedtak.

R 2. Miljøkvalitet og natur
Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke omfattes av pbl § 1-6 skal gjennomføres på en slik måte at skadevirkningene begrenses til et minimum og avveies i forhold til konsekvenser for biologisk mangfold. Avrenning fra tette flater som veier og parkeringsplasser osv. skal håndteres på stedet ved rensekum eller andre rensetiltak.

R 3. Eksisterende naturområder
Beslutninger som berører naturmangfoldet skal, så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Tiltakets effekter må vurderes i forhold til hvilke naturkvaliteter området innehar. Dersom tiltaket forringer naturområder av nasjonal og regional verdi, bør tiltaket ikke gjennomføres. For de viktigste naturområdene langs Lysakerelva vil den riktige form for skjøtsel være å overlate skogen til fri utvikling.

R 4. Kantvegetasjon
Skjøtsel av kantvegetasjon skal normalt ikke være mer omfattende, enn at vegetasjonen fortsatt framstår som en skjerm, og opprettholder sin økologiske funksjon og sammensetning av plantearter. Kantevegetasjonen bør inneholde planter i flere sjikt, både trær, busker og lavere planter. Trær som hindrer vannstrømmen, bør felles. Trevirket fra slike trær bør ligge igjen i området i lengst mulig lengder, og minst mulig skadet. Der kantvegetasjon i dag mangler helt eller delvis, skal slik vegetasjon søkes reetablert. Dette gjelder ikke der det ønskes åpning for å sikre tilgang til vassdraget, eller der unntak er avklart gjennom arealformål, hensynssoner eller skjøtselsplan. Også reetablert kantvegetasjon bør inneholde planter i flere sjikt, både trær, busker og lavere planter.

R 5. Bekkeåpning og habitatforbedrende tiltak
Bekkerestaurering og åpning av lukkede bekker skal utføres skånsomt og på naturens premisser. Lukkede bekker skal søkes gjenåpnet i sine historiske bekkeløp. I forbindelse med gjenåpning av sidebekker skal sikring av areal for kantvegetasjon vurderes. Der det ikke er mulig med gjenåpning i det historiske bekkeløpet skal det etableres et mest mulig naturlig bekkeløp. Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og/eller det er begrenset med ubebygde arealer kan det vurderes en mer bymessig utforming av det gjenåpnede vassdraget.

Ved gjenåpning og restaurering av vassdrag skal det gjennomføres en økologisk vurdering av området som legges til grunn for beplantning og andre tiltak.

R 6. Bevaring av bygninger og kulturmiljø
Området inneholder bygninger og anlegg som defineres som bevaringsverdige. Disse er knyttet til industri, fløtning, landbruk og annen bruk av elva etc. Bevaringsverdige bygningerog anlegg skal ivaretas etter antikvariske prinsipper. Historiske spor i landskapet, slik som terrengbearbeidinger, veier, forstøtningsmurer og lignende skal søkes bevart. For områder og anlegg som på plankart er vist som hensynssone - bevaring kulturmiljø, skal det ved tilrettelegging for ferdsel og opphold sikres viktige bevaringshensyn. Landskapet innenfor hensynssonene bør skjøttes. Det vil si at landskapet hovedsakelig skal holdes åpent i disse områdene. Kulturlandskapet rundt Bogstad gård skal skjøttes og holdes åpent. Historiske parkelementer skal bevares, vedlikeholdes og eventuelt reetableres.

Kommunedelplan med bestemmelser og retningslinjer ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 21.06.2017 sak 199.
Bestemmelsene og retningslinjene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 30.06.2017

Rune Raknes, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Oslo

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.

S-2939

§ 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.

Oslo

Utskriftsdato: 19.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 19.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/976 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lillevannsskogen 61 0788 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 765 185,05
Fakturamottaker:	Lillevannsåsen Sameie c/o Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St.Olavs Plass 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Lillevannsåsen Sameie	Totalt	NOK 765 185,05

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	5 589,00
Renovasjonsgebyr	317 901,13
Vann- og avløpsgebyr	441 694,92
Totale avgifter	**765 185,05**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 19.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/976/0/31	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Lillevannsskogen 61 0788 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 10 484,00
Fakturamottaker:	Sneen Arne Lillevannsskogen 61 0788 OSLO		
Eiernavn:	Sneen Arne	Totalt	NOK 10 484,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	10 484,00
Totale avgifter	**10 484,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 31.07.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200907747-54 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLEVANNSVEIEN 75	Eiendom:	33/1119/0/0
Tiltakshaver:	Lillevannsveien utvikling v/ Veidekke eiendom	Adresse:	Pb. 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Veidekke Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0278 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - LILLEVANNSVEIEN 75

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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
Enhet for Bolig Vest

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.07.2012 av:

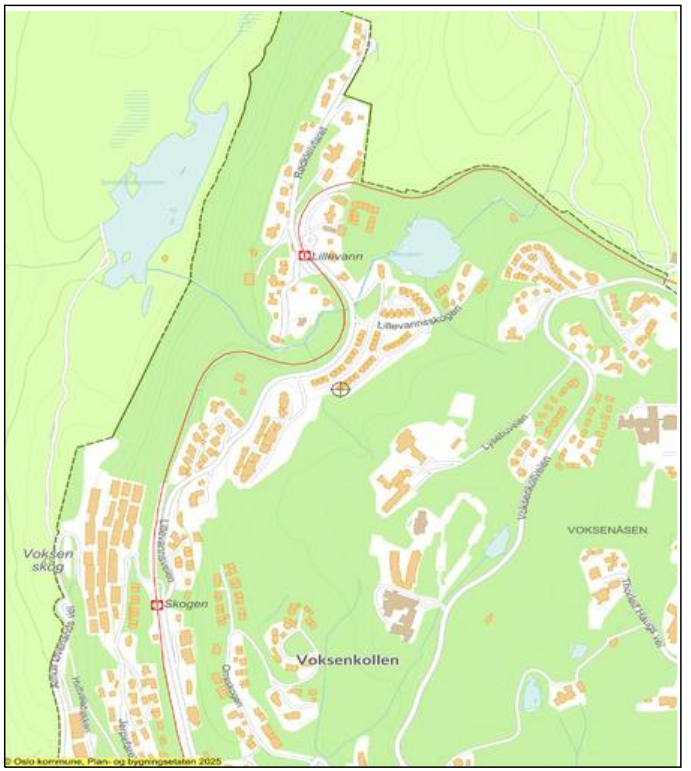
Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Caroline Waller

Kopi til:
Lillevannsveien utvikling v/ Veidekke eiendom, Pb. 507 Skøyen, 0214 OSLO, eiendom@veidekke.no
Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oversiktskart

Adr.: Lillevannsskogen 61 **Bydel :** VESTRE AKER

Gnr bnr : 33 / 976 **Skolekrets (2020/2021):** Grindbakken



Dato: 28.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Lillevannsskogen 61 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 28.05.2025

Oslo

KDP-19

Kommunedelplan for Lysakervassdraget.

Vedtaksdato: 06.09.2017
Vedtatt av: Klima- og miljødepartementet
Vedtaksdokumenter: 201201715
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR LYSAKERVASSDRAGET. BYDEL ULLERN, BYDEL VESTRE AKER OG MARKA

§ 1 Hensikt med planen og planavgrensning
Planen skal sørge for en bærekraftig bruk av vassdragets ressurser. Det skal legges vekt på å opprettholde og gjenopprette kjemisk og økologisk status i vassdraget, ivareta eller øke naturverdiene, ivareta kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, tilrettelegge for utøvelse av friluftsliv, og samordne planlegging og bruk av arealer i og langs vassdraget og over kommunegrensene. Planområdet er vist på kart del 1 av 2 og del 2 av 2, begge merket BO1-201201715, datert 20.12.2011 og revidert 07.11.2013.

§ 2 Arealformål
Følgende arealformål er avsatt:
- Område for bebyggelse og anlegg
- Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Område for grønnstruktur med underformål naturområde og friområde
- Område for landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)
- Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med underformål naturområder og naturområder/friluftsliv
- Hensynssone H-320 Flomfare
- Hensynssone H-560 Bevaring av naturmiljø
- Hensynssone H-570 Bevaring av kulturmiljø
- Hensynssone H-730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- Hensynssone H-910 Områder der vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

§ 3 Generelle bestemmelser
3.1 Turstier
Tursti kan etableres som vist på plankart såfremt de ikke kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner. Etablering av tursti eller andre opparbeidings- og tilretteleggingstiltak skal tilpasses landskapet.

3.2 Bekker
Åpne bekker skal opprettholdes. Ved behandling av planforslag i områder med bekkelukking skal gjenåpning av bekkene vurderes. Lukkede bekkestrekninger skal i så fall gjenåpnes skånsomt og på naturens premisser.

3.3 Natur- og miljøkvalitet
Tiltak innenfor planområdet må ikke forringe vassdraget og det omliggende områdets økologiske og kjemiske kvalitet eller eksisterende naturkvaliteter.

3.4 Miljøovervåkingsprogram
Det skal utarbeides et miljøovervåkingsprogram for vassdragets økologiske og kjemiske tilstand. Denne skal til en hver tid være førende for tiltak innenfor planområdet og i nær tilknytning til vassdraget. I detaljregulering og byggesaker skal det gjøres greie for hvilke konsekvenser tiltaket har på miljøet, og det kan stilles krav til utarbeidelse av miljøoppfølgingsprogram.

3.5 Kantvegetasjon
Eksisterende kantvegetasjon langs vassdraget skal bevares. I tradisjonelt åpne kulturlandskap skal hensynet til kantvegetasjonen veies mot hensynet til kulturminneinteresser. I forbindelse med gjenåpning av sidebekker skal sikring av areal for kantvegetasjon vurderes. Det tillates mindre inngrep i kantvegetasjonen ved etablering av en sammenhengende hovedtursti.

3.6 Skjøtselsplan
Der hensyn til kantvegetasjon kan komme i konflikt med landbruksinteresser, kulturminnevern eller andre interesser i samsvar med planens formål, kan det utarbeides skjøtselsplaner.

3.7 Kabler og ledninger
Nye kabler og ledninger innenfor planområdet skal legges i grunnen. Dette skal også vurderes ved oppgradering av eksisterende anlegg. Vegetasjonen skal reetableres.

3.8 Flomfare
Ved søknadspliktige tiltak langs vassdraget må flomfare vurderes og retningslinjer for håndtering av flomfare utarbeides. All utbygging skal ha en sikkerhet mot flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 meter over alminnelig høyvannstand.

3.9 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap
Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, slik som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder skal bevares. Kulturminne- og kulturmiljøverdier skal bevares og skjøttes slik at bevaringsverdien ikke forringes. Tiltak som har innvirkning på kulturminner eller kulturmiljøer skal oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse. Nye tiltak skal lokaliseres og utformes slik at viktige bevaringshensyn kan sikres.

3.10 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal ivaretas der det ikke kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne-, kulturmiljø eller naturinteresser.

§ 4 Område for bebyggelse og anlegg
Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Unntak gjelder for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak foretas skjæring og fylling på terreng, skal disse gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærs røtter eller krone. Det skal heller ikke foretas

andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone er minst like stor som treets krone og tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 5 Grønnstruktur
Naturmangfoldet skal bevares. Avfall, herunder hageavfall, skal ikke lagres i områdene.

5.1 Grønnstruktur – naturområder
Hogst og annen skjøtsel som forringer områdenes naturverdi, er ikke tillatt.

5.2 Grønnstruktur – friområder
Områdene skal være offentlige.

§ 6 Landbruk, natur og friluftsliv
Kantvegetasjonsbeltet i LNF-områder skal være minst 15 meter bredt, med unntak av områder som tradisjonelt har vært holdt åpne og hvor kulturminneinteresser tilsier at dette videreføres. I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

§ 7 Hensynssoner
Hensynssoner gjelder som vist på plankartet.

§ 8 Hensynssone H-730 – sone som er båndlagt etter lov om kulturminner
Hovedbygningen på Bogstad gård er fredet etter lov om kulturminner.

§ 9 Hensynssone H-910 – Områder der vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde
9.1 Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde men ved motstrid går kommunedelpanen foran:

Plan nr. tittel
S-1431 Reguleringsplan for del av gnr 27, bnr. 1039, Voksen.
S-2105 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10, bnr. 67 m.fl., gnr. 28, bnr. 3, 309, 465 m.fl., Ullern, som reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. Tomter for offentlige bygninger, friområde og trafikkområde.
S-2257 Reguleringsplan for friområde - turvei A 1 langs Lysakerelva fra Bærumsveien nordover til felt H på Ullern - og fra Elvefaret nordover til Fossumveien, samt et område ved Gravdalsveien.
S-2490 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10,bnr. 838 og 839 med fler, Øraker, som reguleres til byggeområde for boliger, friområde og trafikkområde.
S-2864 Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.
S-2939 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lillevannsområdet (gnr.33,bnr.408 m.fl.) som foreslås regulert til boliger - vei – friområde mm.
S-2984 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og bebyggelsesplan for 9/1,8 og 59 Sollerud-Ladehaugen-Frantzebråten som reguleres til byggeområde for kontor m.m. og friområde.
S-3195 Reguleringsplan for utvidelse/effektivisering av E18 Drammensveien ut fra Oslo mellom Skøyen og Lysaker.
S-3221 Endret regulering for nytt lokalveinett ved Lysaker bru.

S-326GA Regulering av park ved Røa idrettsplass. (11/203 (pars.38)).
S-3459 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ekraveien stasjon på Røabanen, som reguleres til trafikkområde (sporvei, gang-/sykkelvei) m.m.
S-3597 Kristian Aubertsvei 18/20 - Friområde (Idrettsplass) Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 12 bnr. 332 m.fl.
S-3801 Endret reguleringsplan for Lilleaker syd, med reguleringsbestemmelser for Gnr. og Bnr. 9/4, 9/5, 9/283 9/310, 9/513, 9/528.
S-3803 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Mustads eiendom mellom Lysakerelva og Lilleakerveien som reguleres til byggeområde for kontor, bolig, spesialområde/bevaring, turvei og vei m.m.
S-4121 Drammenbanen. Endret regulering med reguleringsbestemmeser. Dobbeltspor Asker-Skøyen parsell Lysaker.
S-4126 Reguleringsplan for Bogstad Golfbane og adkomst til Røa skole.
S-4220 Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by.
S-667 Regulering av gravlund, park og turveg på deler av Bogstad.
S-751 Regulering av gnr. 27, bnr. 1212 m.fl. Voksen til friområde, Oslo.
V140592 Mindre vesentlig endring av regulering av Sollerudstranda og lokalveinett på Lysaker.
V250477 Endret reguleringsplan for gangvei 9056 i Felt F, Ullern og for busslomme i Vækerøveien (vei920).
V290792 Mustadområdet ved Granfosslinjen – Forslag til mindre vesentlig endring av krysset ved Mustad eiendom til Granfosslinjen og lokk over Granfosslinjen.
V300689 Mindre vesentlig endring av stadfestet reguleringsplan for del av gnr.28 bnr.465 fra friområde (park) til å omfattes av midl.reg. best. bolig. Deler av gnr.28 bnr,596 og gnr.28 bnr.598 reguleres til friområde (gjennomgang).
V300890 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for rampe og lokalveisystem på Sollerud mellom Lysakerelva og Vækerøkrysset.
13477 Forslag til reguleringsplan samt bebyggelsesplan for del av gnr.28 bnr.465, Felt G og I, Ullern.
13477 Forslag til endret reguleringsplan samt bebyggelsesplan for del gnr. 28 bnr. 465, felt G og I, Ullern. Reg.best.se S-2105.
17390 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan og reg.best. for en offentlig veiforbindelse fra E-18 (vestgående felt) til Sollerudområdet.(Veien skal være enveiskjørt).
19869 Forslag til endret regulering av del av Griniveien (vei 1002) - Ny bro over Lysakerelva.
31293 Bebyggelsesplan for del av gnr.9 bnr.1-Sollerud.
80760 Regulering av del av turvei A1 ved Øraker stasjon, gnr.10 bnr.26 m.fl.

RETNINGSLINJER

R 1. Hensynssoner
Hensynssone C - H560 bevaring naturmiljø
I denne hensynssonen tillates ikke oppføring av bygninger eller andre innretninger. Tiltak som medfører terrenginngrep eller masseforflytning er ikke tillatt. Stedegen vegetasjon skal bevares. Eksisterende stier skal holdes åpne med skånsom skjøtsel.

Hensynssone C - H570 bevaring kulturmiljø
For områder og anlegg som er vist med denne hensynssonen, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold lokaliseres og utformes slik at viktige bevaringshensyn ivaretas. Søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges Byantikvaren/ Fylkeskonservator for uttalelse før vedtak.

R 2. Miljøkvalitet og natur
Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke omfattes av pbl § 1-6 skal gjennomføres på en slik måte at skadevirkningene begrenses til et minimum og avveies i forhold til konsekvenser for biologisk mangfold. Avrenning fra tette flater som veier og parkeringsplasser osv. skal håndteres på stedet ved rensekum eller andre rensetiltak.

R 3. Eksisterende naturområder
Beslutninger som berører naturmangfoldet skal, så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Tiltakets effekter må vurderes i forhold til hvilke naturkvaliteter området innehar. Dersom tiltaket forringer naturområder av nasjonal og regional verdi, bør tiltaket ikke gjennomføres. For de viktigste naturområdene langs Lysakerelva vil den riktige form for skjøtsel være å overlate skogen til fri utvikling.

R 4. Kantvegetasjon
Skjøtsel av kantvegetasjon skal normalt ikke være mer omfattende, enn at vegetasjonen fortsatt framstår som en skjerm, og opprettholder sin økologiske funksjon og sammensetning av plantearter. Kantevegetasjonen bør inneholde planter i flere sjikt, både trær, busker og lavere planter. Trær som hindrer vannstrømmen, bør felles. Trevirket fra slike trær bør ligge igjen i området i lengst mulig lengder, og minst mulig skadet. Der kantvegetasjon i dag mangler helt eller delvis, skal slik vegetasjon søkes reetablert. Dette gjelder ikke der det ønskes åpning for å sikre tilgang til vassdraget, eller der unntak er avklart gjennom arealformål, hensynssoner eller skjøtselsplan. Også reetablert kantvegetasjon bør inneholde planter i flere sjikt, både trær, busker og lavere planter.

R 5. Bekkeåpning og habitatforbedrende tiltak
Bekkerestaurering og åpning av lukkede bekker skal utføres skånsomt og på naturens premisser. Lukkede bekker skal søkes gjenåpnet i sine historiske bekkeløp. I forbindelse med gjenåpning av sidebekker skal sikring av areal for kantvegetasjon vurderes. Der det ikke er mulig med gjenåpning i det historiske bekkeløpet skal det etableres et mest mulig naturlig bekkeløp. Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og/eller det er begrenset med ubebygde arealer kan det vurderes en mer bymessig utforming av det gjenåpnede vassdraget.

Ved gjenåpning og restaurering av vassdrag skal det gjennomføres en økologisk vurdering av området som legges til grunn for beplantning og andre tiltak.

R 6. Bevaring av bygninger og kulturmiljø
Området inneholder bygninger og anlegg som defineres som bevaringsverdige. Disse er knyttet til industri, fløtning, landbruk og annen bruk av elva etc. Bevaringsverdige bygningerog anlegg skal ivaretas etter antikvariske prinsipper. Historiske spor i landskapet, slik som terrengbearbeidinger, veier, forstøtningsmurer og lignende skal søkes bevart. For områder og anlegg som på plankart er vist som hensynssone - bevaring kulturmiljø, skal det ved tilrettelegging for ferdsel og opphold sikres viktige bevaringshensyn. Landskapet innenfor hensynssonene bør skjøttes. Det vil si at landskapet hovedsakelig skal holdes åpent i disse områdene. Kulturlandskapet rundt Bogstad gård skal skjøttes og holdes åpent. Historiske parkelementer skal bevares, vedlikeholdes og eventuelt reetableres.

Kommunedelplan med bestemmelser og retningslinjer ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 21.06.2017 sak 199.
Bestemmelsene og retningslinjene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 30.06.2017

Rune Raknes, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

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

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

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

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

Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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

Oslo

V200603N2

Lillevannsveien 81 Mindre vesentlig reguleringsendring for gnr. 33 bnr. 886

V200603N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.06.2003
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200211178
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2939, 200211178

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0125/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lillevannsskogen 61 0788 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 976, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no