VEDTEKTER
FOR
Sameiet Lillevannsveien 61 B-C

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 23.10.1990
Revidert i sameiermøte 22.03.2017
Revidert i sameiermøte 02.03.2022

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Lillevannsveien 61 B-C.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 33, bnr. 1053 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 8 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 09.02.1988.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon med en bestemt garasjeplass og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.
Ved langtidsutleie er seksjonseier ansvarlig for at leietaker er kjent med og forholder seg til gjeldende Vedtekter og Husordensregler. Seksjonseier kan ikke anvende leiligheten til gjentakende korttidsutleie.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret og sameiermøte har en seksjonseier ikke rett til å gjøre inngrep som endrer utvendige fasader, herunder foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, friske opp eller endre farge, endre type vindusglass, montere ulike markiser, e.l. Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Innglassing av terrasse/balkong må godkjennes av sameiermøtet.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets og sameiermøtets godkjennelse.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.
Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og omfatter bla. kostnader til drift og vedlikehold av bygninger, utearealer og veier.
Til inndekning av fellesutgiftene fastsetter sameiermøtet en månedlig fellesutgift som innbetales forskuddsvis med forfall 1. i hver måned til sameiets konto hos forretningsfører.
Ved forsinket betaling kan forretningsfører pålegge forsinkelsesrente og purregebyr.

Sameiet har en tinglyst panterett i de enkelte seksjoner med Folketrygdens grunnbeløp til dekning av de forpliktelser sameieren til enhver tid har overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter første tinglyste overtagelsessum og senere etter 90 % av lånetakst til enhver tid. Panteretten skal ikke ha opptrinnsrett.

De andre sameierne har i tillegg lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD OG ANSVAR

Den enkelte sameier er økonomisk ansvarlig for å holde bruksenheten og andre arealer som han/hun har eksklusiv bruksrett til forsvarlig vedlike, og særlig slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.
Det omfatter bl.a. alle «innvendige» flater på veranda, blomsterkasse m/jord/planter/vanningsanlegg, hagegjerder, garasje, boder, og alle låsmekanismer til utvendige dører.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt (sikringsskap).

Sameier er ansvarlig for at indre vedlikehold og reparasjoner av vannrør, elektrisitet, etc utøves av autoriserte fagfolk ihht gjeldende forskrifter.
Den enkelte sameier er ansvarlig for at røykvarsler og brannslukningsapparat er installert og er i forskriftsmessig stand.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger, så som levegg, gjerder, beplantning o.l., som han/hun har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon evt. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Enhver skade oppstått ved åpenbar uaktsomhet fra sameier pliktes opprettes av denne sameier.

Sameier kan ikke forplikte sameiet økonomisk og rettslig uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor vedlikeholdsplikten til sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar og skal organiseres av styret.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet kan innkreves separat eller i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 7
STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Umyndige personer kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i sameiermøtet. Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styretsleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8
STYREMØTE

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

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.
Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett.
Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 11
INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.
Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameire med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 12
SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

§ 13
HABILITET

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 14
REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.
Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
ANSETTELSER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

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

§ 18
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og enhver ny revisjon av denne.

Oslo

V041206

ORREVEIEN - VOKSENLIA. Mindre vesentlig reguleringsendring med reguleringsbestemmelser for gnr. 33, bnr. 1132, 1133, 3042 og del av bnr. 1117 og 2270.

Vedtaksdato: 04.12.2006
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200605671
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-4154, 200605671

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

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 33 BNR. 1117,118 MFL. ORRESKOGEN NORD.

Foreslåtte tilføyelser er vist med ***uthevet kursiv***.
Foreslåtte opphevelser står som ~~gjennomstreking~~.

§ 1. **Avgrensning**
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ~~VIP 200200979~~ ***OP1-200605671*** og datert ~~18.12.2002~~ ***15.11.2006..***

§ 2. Formål
Området reguleres til:
Byggeområde for boliger
Fellesområder:
Felles avkjørsel ~~– parkering~~
Fellesareal – grøntareal,
Fellesareal – gangsti
Fellesareal – lek.

§ 3. <u>Byggeområder for boliger (felt A,B,C og D med delfelt).</u>
Utnyttelse
Maksimal % - BYA er vist på plankartet og skal beregnes for hvert delfelt.

Plassering og høyder.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet i inntil 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det kan det tillates tre etasjer. Maksimal gesimshøyde er 7 m og maksimal mønehøyde er 10 m.

Utforming.
Bebyggelsen skal oppføres i samsvar med prinsippene i illustrasjonsplan datert ~~01.02.2002~~ ***16.10..2006*** som en- eller tomannsbolig.
Hvert felt (A, B, C, D) skal utbygges under ett. Bebyggelsen skal feltvis være enhetlig med hensyn til form, materialbruk og farger. Det skal benyttes mørk hovedfarge på tak og fasader. Bebyggelsen skal ha saltak, møneretning skal i hovedsak ligge parallelt med terrenget. Uthus og garasjer skal tilpasses bolighuset.

§ 4. Fellesområder
Felles avkjørsel, ~~parkering~~, lek og grøntarealer skal være felles for eiendommene innenfor planområdet: (gnr. 33 bnr. 1117, 1118, 1132, 1133 og del av 2270) og senere fraskilte eiendommer fra disse. Felles avkjørsel skal opparbeides etter prinsipper for miljøprioritert gjennomføring med fartsdempende tiltak i form av innsnevringer, variasjon av overflater og lignende.

§ 5. Atkomst
Atkomst er vist med pil på kartet.

§ 6. Parkering
Det skal opparbeides parkeringsplasser i samsvar med den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm for Oslo ~~delvis i fellesparkering og delvis~~ på egen grunn.

§ 7. Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse for hvert ***del***felt skal det innsendes utomhusplan for hele ~~planområdet~~ ***delfeltet*** i målestokk 1:500. Planen skal angi eksisterende og ny vegetasjon, eksisterende og nye terrenghøyder samt kjøre, gang, leke- og opphold- og parkeringsareal.

For fellesområde – grøntareal inkl. skjæringer og fyllinger til felles avkjørsel skal eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares/fjernes avmerkes både på utomhusplan og i marken og gis den nødvendige beskyttelse under anleggsperioden. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplanen tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan. Det skal utarbeides en skjøtselplan for fellesområdene. Alt overflatevann fra takflater, veier og plasser skal tilbakeføres til terreng via infiltrasjonsgrøfter og steinsatte forsinkelsesbasseng for bevaring av grunnvannstand. Slike grøfter og basseng skal fremgå av utomhusplanen.

Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8. **Rekkefølgebestemmelser**

Fellesområde – gangsti fra felles avkjørsel til regulert friområde/sti på gnr. 33 bnr. 1029 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Felles avkjørsel ~~– parkering~~ skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Skjøtselsplan for vegetasjon på fellesområdene skal være godkjent før rammetillatelse gis.

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Lillevannsveien 61 F
0788 OSLO
Gnr./Bnr.: 33/1053
Seksjonsnr. : 6
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 153 m² (BRA-i: 131 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 153 m²

Befaring

Befaringsdato: 14.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Christian Ulrich Johansen

Mobil: 98615201

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	14.01.2026
Referansenummer	15078310
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-25-0138
Hjemmelshaver/selger	Olaf Vemmestad Røer
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Olaf Vemmestad Røer
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	30.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lillevannsveien 61 F
Postnummer/sted	0788 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	33/1053
Seksjonsnr.	6
Borettslag / Sameie	Sameiet Lillevannsveien B og C
Tomt	Eiet tomt: 3005 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1990		

Byggemåte

Leilighet i firemannsbolig tilhørende Sameiet Lillevannsveien B og C beliggende i bydel Nordre Aker, Oslo kommune. Sameiet har felles eiet tomt opparbeidet med blant annet asfaltert internvei trær, prydbusker og diverse beplantning.

Firemannsbolig over 2 etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner samt skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein. Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med vindusfelt. Balkongskyvedør, balkongdører samt vinduer med karmer/rammer av tre og to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring. Gulvvarme i gang, stue/spisestue, kjøkken, bad, vaskerom og toalettrom.

Adkomst til leiligheten via utvendig trapp til egen inngangsdør.

Leiligheten består av:

1.etasje:

Entré, bad, vaskerom, stue/spisestue, kjøkken, to soverom, toalettrom, rom benyttet som kontor, garderoberom og bod.

Utgang fra stue/spisestue, kjøkken og soverom 1 til terrasse og tilliggende plenareal.

Leilighet disponerer en bod beliggende i nabobyggets 2.etasje.

Leiligheten disponerer en garasje med elbil-lader i byggets underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	10	
		Ventilasjon	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	11	
Radon		Radon	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	13	
Drenering		Helhetsvurdering	13	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje (nabobygget)		4		4	
		Bod.			
1.etasje	131			131	18
	Entré, bad, vaskerom, stue/spisestue, kjøkken, to soverom, toalettrom, rom benyttet som kontor, garderobe og bod.				Terrasse.
Underetasje		18		18	
		Garasje.			
SUM	131	22		153	18
	Total bruksareal: 153 m²				

Kommentar til areal

Iht fremlagt plantegning er rom benyttet som kontor opprinnelig del av stue/spisestue. Vegg med dør har blitt oppført av tidligere eier for å etablere kontor av tidligere eier ved ukjent tidspunkt. Rommet avviker fra krav til lysforhold da rommet ikke har vindu samt fra krav til ventilasjon grunnet manglende tilluftventil. Se kommentar under avsnitt rom for varig opphold samt under øvrige rom. Arealet er omtalt etter dagens bruk.

Terrasse er oppmålt til 18 m2 (TBA). Det gjøres oppmerksom på at kun deler av terrassen belagt med belegningsstein er medregnet i leilighetens TBA.

Leiligheten disponerer en bod i nabobyggets 2.etasje med gulvareal (GUA) på 7 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 4 m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-e). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m2.

Leiligheten disponerer en garasje med elbil-lader i underetasje oppmålt til 17 m2 (BRA-e).

Leiligheten inneholder 123 m2 P-ROM og 8 m2 S-ROM. S-ROM er garderoberom og innvendig bod inkludert innvendige tilsluttende vegger.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår oppgradert på overflater og med innredning i 2012. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Vegghengte høyskap. Gulvstående toalett. Bide. Badekar. Badekararmatur tilkoblet hånddusj. Stoppekraner under servantinnredning. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Vann- og avløpsrør inkludert sluk samt tettesjiktet har en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid.

Eldre sluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen.

Innredning bærer preg av alder/slitasje.

Stedvis bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser samt manglende flisfug mellom fliser under servantinnredning, ved dør og rundt nedre del av toalett.

Elastisk fug med manglende vedheft mellom vegg og badekar.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Utette huller etter tidligere innfestninger på vegger.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 64,3 %, temperatur 15,7 grader C og duggpunkt 9,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom i hovedsak fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater av malte flater og malt betong. Delvis nedsenket himling av malt flate samt himling av malt betong. Vegghengt utslagsvask av rustfritt stål med ett-greps armatur. Skuffeinnredning samt benkeplate av laminat. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009. Tørkeskap. Inspeksjonsluke til stakepunk på avløpsrør samt stoppekran plassert i rørkasse. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Vann- og avløpsrør inkludert sluk fra byggeår samt tettesjiktet er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid.

Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring.

Innredningen bærer preg av alder/slitasje.

Stedvis huller etter tidligere innfestninger på vegger.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Gulvflate av parkett med varme. Veggflater av malt betong og malte flater. Himling av malt flate. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2012. Benkeplater av kompositt og treverk. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser og stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Overskap med vitrinedører. Kjøleskuffer og fryser, oppvaskmaskin, stekeovn, kombi-dampovn og keramisk platetopp. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Stoppekran under oppvaskkum. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har lekkasjestopper.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TG i	Overflater vegger	Det er registrert huller etter tidligere innfestninger.
TG 2	Overflater gulv	Det er registrert stedvis slitasje samt et mindre område under vindu med skjolde vurdert til å skyldes vannsøl. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør	Avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom oppgradert i 2012 med skjult røropplegg vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Hylle av glass samt innfelt speil på vegg over servant. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av kobber og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

TG 2	Vannrør	Vannrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør	Avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med parkett og heldekkende tepper samt gulvbelegg. Gulvvarme i gang og stue/spisestue. Veggflater av malte flater, malt betong og tapet. Nedsenket himling med downlights deler av stue/spisestue. Himlinger av malt betong i øvrige rom. Tofløyet innedør med glassfelt til entré. Profilerte innerdører til øvrige rom. Garderobeskap på soverom 1 og skyvedørsgarderobe på soverom 2.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG i	Overflater gulv	Det er registrert enkelte riper og hakk samt skjolder etter tidligere tepper i stue/spisestue vurdert til å være av kosmetisk betydning.
TG 2	Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	Henviser til avsnitt om drenering. Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Det er registrert dampsperre i konstruksjonen. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg mot terreng i bod. Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 77,0 %, temperatur 14,5 grader C og duggpunkt 10,6 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang samt tiltak må påregnes.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å ikke være tilfredsstillende på rom benyttet som kontor. Det er registrert manglende tilluftventil. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår. Peis i stue.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ildsteder inne i boligen

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Henviser til egenerklæringsskjema pkt 13. Det kan ikke utelukkes behov for oppgraderinger/etablering av pipevifte.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong. Etasjeskilleren måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/spisestue/gang.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Teknisk anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber og plast samt forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Inspeksjonsluke til stakepunk på avløpsrør og hovedstoppekran plassert i rørkasse samt varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009 plassert på vaskerom. Leiligheten har ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk bad, vaskerom, toalettrom, garderoberom og toalettrom. Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring. Gulvvarme på bad, vaskerom, toalettrom og i gang/stue/spisestue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		
TG 2	Hovedstoppekran		Stoppekran er av eldre type og har en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Ventilasjon		Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Radon

TG 2	Radon		Henviser til fremlagte rapporter vedrørende radonmålinger fra Radonlab fra 2013 og 2014. Det er foretatt måling av radon og verdiene er høyere enn statens anbefalinger. Det er ikke kjent om det er utført tiltak i etterkant av målingene. Det bør derfor gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendig.

Andre forhold

Det gjøres oppmerksom på punkt 48 i egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse samt måler plassert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget installert etter 1999 samt manglende dokumentasjon/ukjent oppgraderingshistorikk på eldre deler av anlegget. Konsekvens er at det ikke kan verifiseres at el-arbeider er utført iht krav. Det er derfor vurdert til at det er behov for å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik undersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, samt hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende kledning og teglstein samt malt betong.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fasader ink. kledning	
TG i	Fasader ink. kledning	Det gjøres oppmerksom på at inspeksjon av utvendig fasader er begrenset til de delene av fasaden som er i umiddelbar nærhet til den aktuelle leiligheten, ettersom den øvrige inngangspartiene virker å være private. TGIU gjelder fasadene på resterende deler av bygningen.
TGIU	Konstruksjon	Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med vindusfelt. Balkongskyvedør, balkongdører samt vinduer med karmer/rammer av tre og to -lags glass.

TG 2	Vinduer	Vinduer er av fra byggeår, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Dører er fra byggeår, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak av saltaksform. Taket er belagt med takstein takstein fra byggeår. Renner og nedløp samt beslag av metall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende momenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke tilgjengelig for fysisk inspeksjon av sikkerhetsmessige grunner samt at taket er dekket is og snø. Vurderingen er derfor kun basert utifra takets alder. Det gjøres oppmerksom på at komplett undersøkelse av taket anbefales utført når sikkerhetsmessige tiltak er tilrettelagt og vær forhold er endret. Basert på ovennevnte forhold anbefales ytterligere undersøkelser.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/spisestue, kjøkken og soverom 1 til terrasse oppmålt til 18 m2. Gulvflate belagt med belegningsstein. Belysning og stikkontakt på vegg. Utekran. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 91 cm.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket er under 1,0 meter. Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	TG2 gjelder: Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU gjelder: Terrasse og tilhørende bygningsdeler er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet is og snø på befaringstidspunktet.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av betong fra byggeår.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur	
TG i	Grunnmur	Det gjøres oppmerksom på at inspeksjon av grunnmuren er begrenset til de delene av muren som er i umiddelbar nærhet til den aktuelle leiligheten samt fra fellesarealer. TGIU gjelder deler av grunnmuren som er skjult under terreng samt de deler av muren på resterende deler av bygget som ikke er tilgjengelig for inspeksjon grunnet begrenset tilkomst.
TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent
	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Synlig grunnmursplate på deler av grunnmuren. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør. Skrånende tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	Henviser til avsnitt om rom under terreng under pkt konstruksjoner. Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Forstøtningsmurer

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt ca. 2,39 meter takhøyde på bad og toalettrom, ca,2,43 meter på vaskerom, ca. 2,21 meter i deler av stue samt fra ca. 2,44-2,45 i øvrige rom.

Til informasjon:
Rom benyttet kontor avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys da rommet ikke har vindu.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt skaderapport fra Opac vedrørende vurdering av tak over boder, datert
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn med avsluttet tilsynssak, datert 12.03.2019.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 12.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

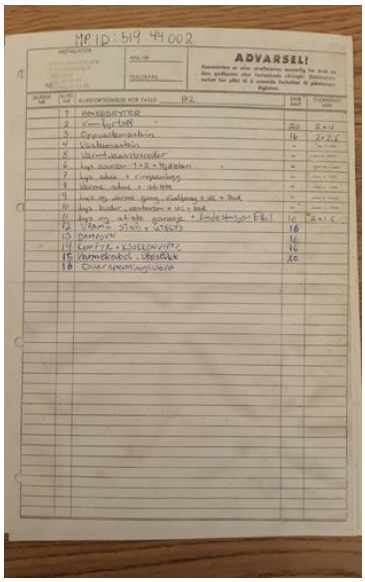
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]

Oslo

S-2751

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for området langs Lillevannsveien øst for Skogen stasjon- boliger. 33/939 m.fl. Del av felt III B, C og D, Holmenkollen.

Vedtaksdato: 20.11.1984

Vedtatt av: Fylkesmannen

Vedtaksdokumenter: 198402454

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V311097, 5107

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Beb.plan 51/07, 11.4.2007 med §§ 1 – 9. Lillevannsveien 65 C og D.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET LANGS LILLEVANNSVEIEN ØST FOR SKOGEN ST. GNR. 33 BNR. 939 M. FL. (DEL AV FELT III B, C OG D), HOLMENKOLLEN.

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

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger.
- Trafikkområde -vei, fortau, skulder, gangvei.
- Friområde - sti.
- Felles avkjørsel.

§ 3. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for eiendommen.
Det må i bebyggelsesplanen avsettes arealer for adkomst, parkering og lek som skal være felles for eksisterende og ny bebyggelse på eiendommen, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Lekearealer skal avsettes med ca. 25 m2 pr. boligenhet.

§ 4. Bebyggelse kan oppføres i maks 2 etasjer. Maksimum 4 boligenheter kan "knyttes sammen". Bygningsvolumene bør søkes oppdelt slik at blokkformer unngås. Maks utnyttelsesgrad = 0,25.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for god- kjennelse plan for den ubebygde del av tomten, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Eksisterende vegetasjon må inntegnes. Det må legges stor vekt på tilpasning av ny bebyggelse slik at verdifull vegetasjon og opprinnelig terreng i størst mulig grad bevares og erosjon unngås. Bebyggelsen skal søkes plassert på en slik måte at det er mulig å gjenskape tomtens grønne karakter der denne i byggeperioden er ødelagt.
Før gravetillatelse gis, må grunneier angi hvor man vil parkere maskiner og biler samt lagre materialer etc. i anleggsperioden.

§ 6. Antall biloppstillingsplasser skal følge de til enhver tid gjeldende boligparkeringsnormer for Oslo.
Private avkjørsler må tilfredsstille veivesenets krav til stigning og sikt.

§ 7. Felles avkjørsel fra Lillevannsveien 61B er felles for 33/1053 og 33/1051.
Gangvei nord for Lillevannsvn. 68 kan benyttes som adkomstvei for eksisterende og ny bebyggelse på eiendommene langs denne gangveien.

DE MIDLERIDIGE BESTEMMELSENE GJELDER INNTIL 20.11.1994!

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVENS PARAGRAF 31 NR 3 FOR NY BEBYGGELSE PÅ OMRÅDET LANGS LILLEVANNSVEIEN ØST FOR SKOGEN STASJON - GNR.33 BNR 939 M.FL. DEL AV FELT III B, C OG D - HOLMENKOLLEN.

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for det området som er avmerket på kartet.

§ 2. Ny bebyggelse tillates ikke oppført før Lillevannsveien er utbedret i henhold til reguleringsplan stadfestet 13. november 1981, S-2568.

§ 3. Disse midlertidige bestemmelser gjelder inntil 10 år fra stadfestingsdato.

Oslo

S-2516

Reguleringsplan for del av Lillevannsveien fra Voksenlia stasjon til ca.200m nord for Skogen stasjon.

S-2516 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.01.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101636
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V221283

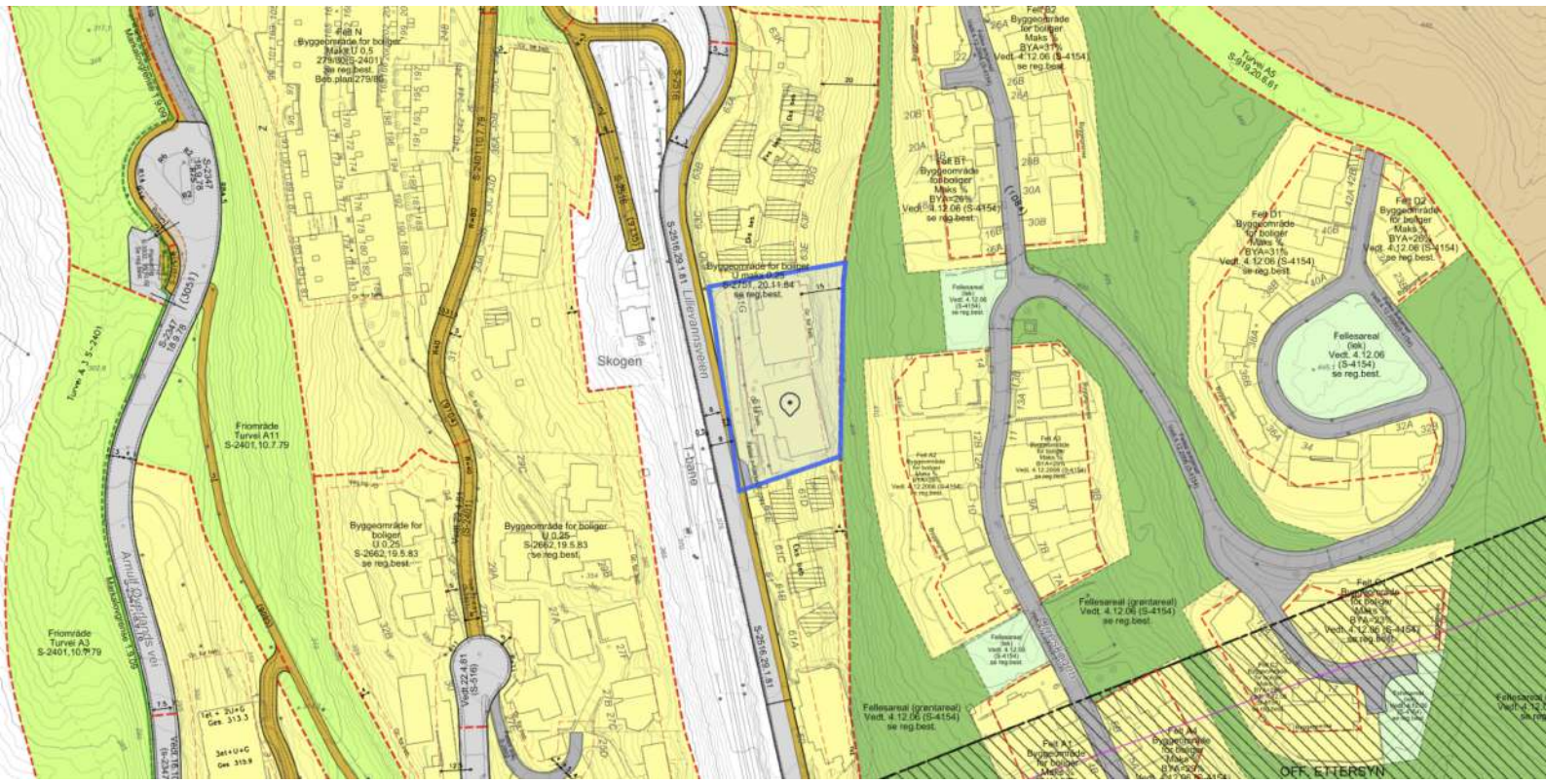
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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


Felt N
Byggeområde for boliger
Maks U 0.5
S-2662,19.5.83
se reg.best.
Bebplan279/86
Friområde
Turvei A11
S-2401,10.7.79
Friområde
Turvei A3
S-2401,10.7.79
Byggeområde for boliger
U 0.25
S-2662,19.5.83
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0.25
S-2662,19.5.83
se reg.best.
Skogen
T-bane
Byggeområde for boliger
U maks 0.25
S-2751, 20.11.84
se reg.best.
Felt B2
Byggeområde
for boliger
Maks %
BYA=37%
Vedt. 4.12.06 (S-4154)
se reg.best.
Felt B1
Byggeområde
for boliger
Maks %
BYA=29%
Vedt. 4.12.06 (S-4154)
se reg.best.
Felt D1
Byggeområde
for boliger
Maks %
BYA=31%
Vedt. 4.12.06 (S-4154)
se reg.best.
Felt D2
Byggeområde
for boliger
Maks %
BYA=28%
Vedt. 4.12.06 (S-4154)
se reg.best.
Fellesareal
(lek)
Vedt. 4.12.06
(S-4154)
se reg.best.
Fellesareal (grøntareal)
Vedt. 4.12.06 (S-4154)
se reg.best.
Felt A1
Byggeområde
for boliger
Maks %
BYA=32%
Vedt. 4.12.06 (S-4154)
se reg.best.
OFF. ETTERSYN

Nabolagsprofil

Lillevannsveien 61F - Nabolaget Lillevann - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Skogen Linje 1	4 min 0.4 km
Voksen skog Linje 42, 42N, 45	10 min 0.8 km
Gaustad/Rikshospitalet T-bane, buss, trikk	10 min 6.1 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	13 min 7.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 7.9 km

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	6 min 3.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	9 min 4.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	11 min 5.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 7.6 km

Ladepunkt for el-bil

Grindbakken 1-11 - 11535	15 min
Grindbakken 1-11 - 11534	15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

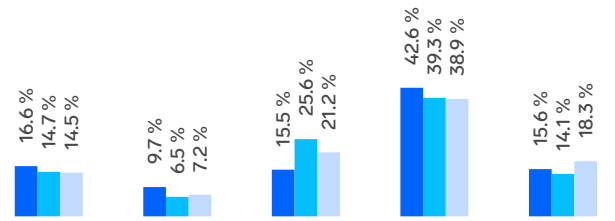
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tommlekollen friluftsbarnehage (2-5 år) 26 barn	14 min 1.1 km
Turi Sletners Barnehave (1-5 år) 31 barn	15 min 1.2 km
Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Prix Besserud Post i butikk, PostNord	5 min 2.8 km
Joker Holmenkollen PostNord, søndagsåpent	6 min 3.4 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

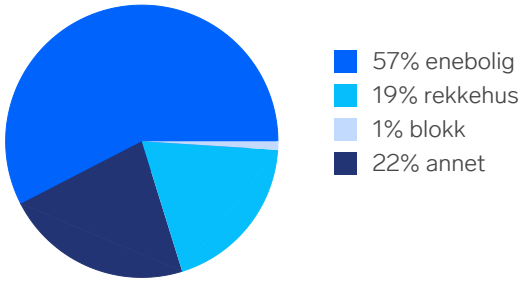
Støynivået
Lite støynivå 98/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Sport

Orreskogen Ballbinge Ballspill	15 min 1.2 km
Voksenkollveien minifotballbane Ballspill	17 min 1.4 km
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	23 min
Hovseter Velvære	8 min

Boligmasse



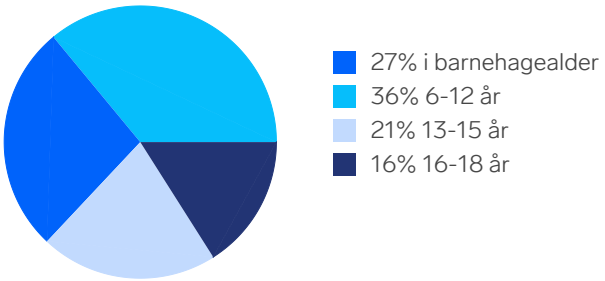
«Stille, fredelig, ren luft og gode turmuligheter alle årstider»

Sitat fra en lokalkjent

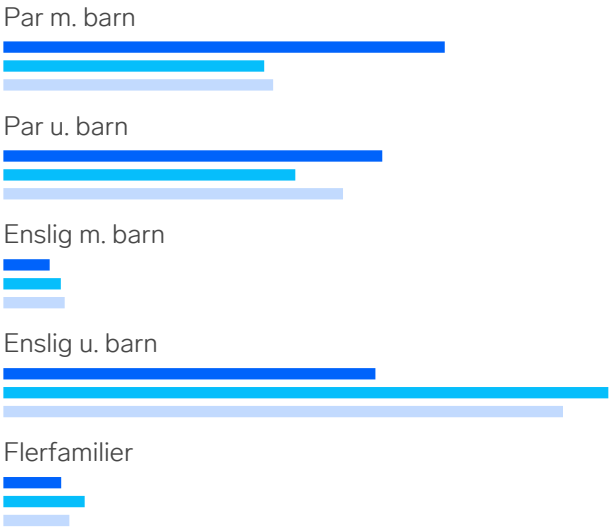
Varer/Tjenester

Røa Senter	10 min
Boots apotek Slemdal	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



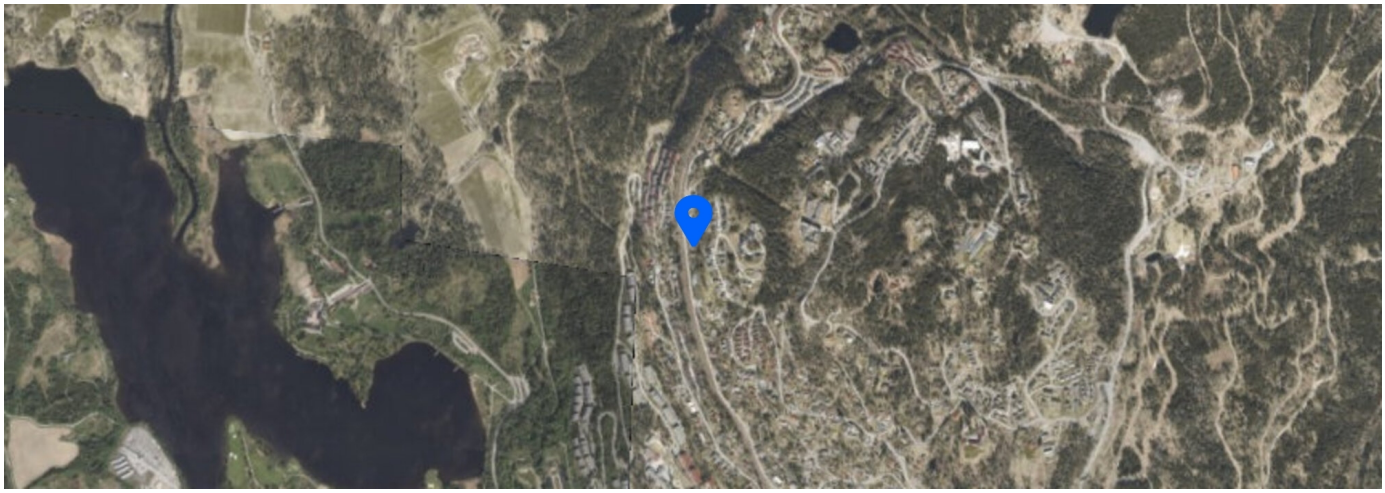
Familiesammensetning

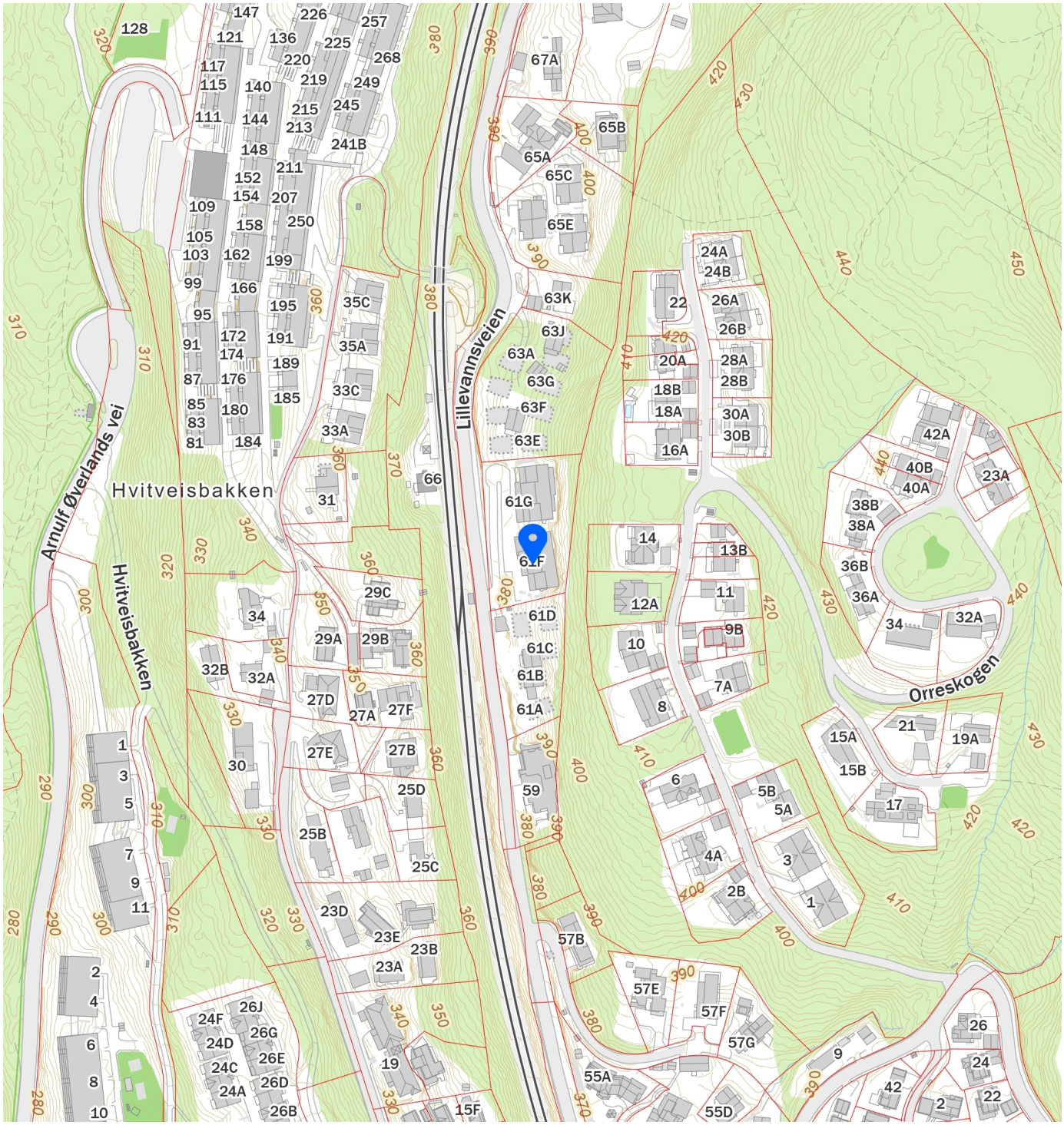


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET LILLEVANNSVEIEN 61 B-C

Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.
Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.
Det bør være i alles interesse at vi får et godt fellesskap og bomiljø.

§ 2 Ro
Eierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy bør varsles på forhånd og må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bor støyende arbeider unngås.
De store verandaene gjør at det er spesielt lytt, og det bor derfor tas hensyn til at all høyere tale, for eksempel i mobiltelefon høres godt og forstyrrer.
Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen som kan skape støy, bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Lagring på fellesarealer
Det skal ikke stå større gjenstander på fellesarealene uten samtykke fra styret. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene og garasjene.

§ 4 Bruk av uteområdene
Alle eiere har ansvar for uteområdet, dvs. oppkjørsel, trapper og bed. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.
Ved grilling skal det tas særskilt hensyn til naboene. Det oppfordres til elektrisk eller gassgrill.

§ 5 Kjøring og parkering
Boligområdet har meget begrenset parkeringsplass. Kjøring og parkering på området skal begrenses til det nødvendige for sameierne. Gjesteparkering bør i størst mulig grad skje nedenfor i Lillevannsveien hvor det er tilrettelagt og merket for parkering av 2-3 biler.

§ 6 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.
Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. skraping på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

§ 7 Orden
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 8 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje, herunder vanning
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for skader og lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.
Vanning av blomsterkassene må skje på en slik måte at det ikke medfører sjenerende vannlekkasje til naboen under, det være seg ved overrenning fra takrenner eller lekkasje fra kassene til verandagulvet. Intervallvanning på 1/2 -1 time bør tilstrebes.

§ 9 Felles signalanlegg/Antenner
Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.
Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 10 Søppel
Søppel skal kastes i de oppsatte soppekassene i søppelhuset nede ved veien. Papiravfall i beholdere for dette formålet. Glass og metall skal kastes i containere for glass/metall som bl.a. finnes ved Besserud handel nedenfor trikkeholdeplassen i svingen. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Farlig avfall skal kastes i spesialcontainere ved bensinstasjoner, for eksempel på Bogstad eller på Vinderen.

§ 11 Energisparing
For å holde sameiets energikostnader på et nøkternt nivå og også for å utøve en aktiv miljøtilnærming, bør bruk av varmekabler i oppkjørselen reflektere dette.
Nåværende hovedregelen for bruk av kablene er (ref bl.a. x-tra ordinært sameiemøte 03.02.15):

- Dobbelt spor i svingen - forøvrig annen hvert spor, med mindre det er vanskelige forhold;
- Ikke på om natten hvis ikke absolutt nødvendig;
- Kablene har liten og i verste fall negativ effekt (påfrysing av tinevann) ved kaldere enn 5-6 minusgrader og bør da ikke brukes;

Alle bistår med på- og avslåing etter behov og i tråd med overnevnte, men styret har den overordnete styring og ansvar.

§ 12 Brannforebyggende sikkerhet
Den enkelte sameier er ansvarlig for at røykvarsler og brannslukningsapparat er installert og er i forskriftsmessig stand.

§ 13 Utvendig vedlikehold og dugnad
Beboerne har et felles ansvar for å utføre og dekke utgifter til nødvendig utvendig forefallende arbeid og vedlikehold. Sameierne må selv ta økonomisk- og vedlikeholdsansvar for beplantning, planering, steinsetting, etc. i nær tilknytning til eget inngangsparti. Alle oppmuntres til å foreta løpende vedlikehold av fellesområdet, som kosting, vanning, etc. Det organiseres felles dugnadsarbeid etter behov.

§ 14 Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 15 Erstatningsansvar
Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter/husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 16 Endring av husordensreglene
Disse husordensregler gjelder til eventuelle endring foretas på sameiermøtet.

Vedtatt av sameiermøtet 17.06.2008.
Revidert i sameiermøte 22.03.2017

Sameiet Lillevannsveien 61 B-C

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250138
Addresse	Lillevannsveien 61 F		
Postnr.	0788	Sted	OSLO
Selgers navn	Sigrun Meling		
Selgers navn	Olaf Vemmestad Røer		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Sigrun Vemmestad Meling

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Olaf Vemmestad Røer

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1990

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

Initialer selger:
O R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sluket er gammelt og kan avgi lukt dersom baderommet ikke benyttes over en lengre periode. Dette er uproblematisk ved bruk. I regi av sameiet er alle sluk og avløp i byggene renset høsten 2025.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Baderommet fikk ny innredning i forbindelse med oppussing av hele leiligheten i 2012.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bærum Håndverkersenter AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle avløpsrør er renset i regi av sameiet høsten 2025. Serwent metoden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

TT-Teknikk

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nabobygg har fått større utbedringer på taket, dette ble også kontrollert på bygg F (2025). Mindre avvik på taket utbedret, utførende entreprenør har informert om ellers god stand på eksisterende tak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Storo Blikkenslager AS. Informasjon fra styreleder.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kontroll utført av brannvesenet høsten 2025 i leiligheten. Ikke utført arbeider eller tiltak. I regi av styret ble det foreslått vifte som hver enhet må betale for dersom dette avtrekket skulle vise seg å være dårlig.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Leiligheten ble pusset opp i 2012. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bærum Håndverkersenter AS. Dokumentasjon fra arbeidet er ikke funnet.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn med avsluttet tilsynssak, datert 12.03.2019.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ukjent.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Utført i sameiet felleskap. Ikke avdekket i plan 2Noe mindre avvik i plan 1. Rapport av Radonlab fra 2013 med noe forhøyete verdier i enkelte rom nær fjellskjæring

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Riving av enebolig i 61A og oppsetting av 5 eneboliger 61A-E.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Spotter i kjøkkeninnredning er ikke i drift. Disse er kappet i overkant av innredningen. Det er montert et firerstikk over overskapene bak foringene mot tak som tidligere ble brukt til disse spottene.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre, Anticimex har vært engasjert ifm forsikring og utført tiltak for å fjerne. Gjelder kun denne boenheten, dette ble gjort senhøst 2025 i forbindelse med tømming av dødsbo.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Mosegroing på betong skal fjernes i regi av styret som forebyggende arbeider.Dette er dødsbolig, jeg kjenner ikke til alle forhold og har forsøkt å svare best mulig på skjema. Dokumentasjonen på utført arbeid fremvises takstmann på befaring.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 28.01.2026

Signert av *Olaf Vemmestad Røer*

Initialer selger:
O R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Til sameierne i Lillevannsveien B og C

ÅRSMØTE 2025

Sameierne har allerede fått innkalling til årsmøte **torsdag 6. mars 2025, kl.19.00, hos Anita Østmoe**

Agenda:

1. **Godkjenning av innkalling**
2. **Valg av møteleder og referent**
3. **Godkjenning av Styrets årsberetning for 2024**
4. **Godkjenning av regnskapet for 2024**
5. **Godkjenning av Budsjett for 2025, herunder også godkjenning av vedlikeholdsplanen for 2025**
6. **Behandling av innkomne forslag**
7. **Valg**

Årsberetning, årsregnskap og budsjett for 2025 (inkl. forslag til Vedlikeholdsplan for 2025) vedlegges.

Styret har mottatt 4 forslag til Årsmøtet, 2 fra Gunnar Bøe, 1 fra Cathrine Holst og 1 fra Sigrun Meling. Styrets kommentar og innstilling til forslagene følger også vedlagt.

Velkommen til årsmøtet!

Oslo 13. februar 2025

Styret

SAMEIET LILLEVANNSVEIEN 61 B OG C
ORG.NR. 896 481 622

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	456 000	432 000	432 000	456 000
Ekstra innkalling av midler		60 000	0	0	60 000
Lading el-bil		7 831	1 258	0	5 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		**523 831**	**433 258**	**432 000**	**521 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Regnskapsførerhonorar		-24 812	-23 832	-25 000	-24 000
Konsulenthonorar	5	1 290	0	-10 000	-10 000
Kontingenter		-2 130	0	-2 000	-1 500
Drift og vedlikehold	6	-387 290	-154 127	-130 000	-265 000
Forsikringer		-100 914	-90 877	-80 000	-95 000
Kommunale avgifter	7	-107 642	-91 267	-80 000	-92 000
Energi/fyring		-24 100	-12 935	-20 000	-15 000
Andre driftskostnader	8	-62 379	-74 902	-45 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-753 617**	**-493 580**	**-437 640**	**-598 140**
DRIFTSRESULTAT		**-229 786**	**-60 322**	**-5 640**	**-76 540**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	14 247	8 698	7 000	9 140
Finanskostnader	10	0	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 247**	**8 698**	**7 000**	**9 140**
ÅRSRESULTAT		**-215 539**	**-51 624**	**1 360**	**-67 400**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		215 539	51 624		
Til opptjent egenkapital		0	0		

SAMEIET LILLEVANNSVEIEN 61 B OG C
ORG.NR. 896 481 622

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	0
Kortsiktige fordringer	11	37 230	33 348
Innestående bank		188 895	397 310
SUM OMLØPSMIDLER		**226 125**	**430 658**
SUM EIENDELER		**226 125**	**430 658**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		211 205	426 744
SUM EGENKAPITAL		**211 205**	**426 744**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 920	3 914
Annen kortsiktig gjeld	12	10 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**14 920**	**3 914**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**226 125**	**430 658**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,13.02.2025
Styret i Sameiet Lillevannsveien 61 B og C

Lars Harald Brinchmann

Anita Østmoe

Sigrun Meling

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	456 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**456 000**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

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

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Inntektsført avsatt konsulenthonorar Obosportalen fra 2021	1 290
SUM KONSULENTHONORAR	**1 290**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	372 299
Drift/vedlikehold VVS	0
Drift/vedlikehold elektro	2 538
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	12 453
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**387 290**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	72 452
Feieavgift	1 904
Renovasjonsavgift	33 286
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**107 642**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	330
Snørydding	50 530
Årskontroll Norsk Brannvern	8 625
Bank- og kortgebyr	2 894
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**62 379**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 263
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 979
SUM FINANSINNTEKTER	**14 247**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	0
SUM FINANSKOSTNADER	**0**

NOTE: 11
KORTSIKTIGE FORDRINGER

El bil lading 2024	2 819
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2025)	34 411
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**37 230**

NOTE: 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Forskuddbetalte fellesutgifter	10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**10 000**

Årsmøte sameiet Lillevannsveien 61 B-C

Årsberetning og regnskap for 2024

1. Tillitsvalgte

Sameiets styre har i perioden bestått av

Lars Harald Brinchmann (styreleder)
Anita Østmoe (styremedlem)
Sigrun Meling (styremedlem)

Forretningsfører for sameiet fra og med 1.1.2022 er SK Eiendom AS.

2. Sameiere og forsikringsdekning

Sameiet består av 8 seksjoner fordelt på 2 blokker. Sameiets seksjoner eies av:

Lillevannsveien 61 C

Seksjon 1	Nils Henrik Hvinden
Seksjon 2	Lars Harald Brinchmann
Seksjon 3	Grethe Andersen
Seksjon 4	Anita Østmoe

Lillevannsveien 61 B

Seksjon 5	Lars Harald Brinchmann
Seksjon 6	Sigrun Meling
Seksjon 7	Martin Storesund og Cathrine Holst
Seksjon 8	Gunnar Bøe og Laila Ludvigsen

Sameiet har gnr. 33 / bnr. 1053

Sameiets forsikringsselskap er Gjensidige. Blokk A og B er fullverdiforsikret.
Sameiets polise er 0691072.

3. Styrets arbeid

Styret har hatt 4 styremøter hos styreleder Lars Harald Brinchmann. Styret har i 2024 arbeidet med saker som gjelder gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter, avtaler med leverandører og forhold knyttet til bomiljøet i sameiet.

Styret har den 1.10.2024 inngått kontrakt med Norsk Brannvern AS om kontroll av brannforebyggende tiltak. Norsk Brannvern AS vil gjennomføre kontroller annet hvert år i en 6 års periode. Avtalen løper deretter automatisk videre for ett år av gangen. Etter utløpet av 6 års perioden kan hver av partene si opp avtalen. Branninspeksjon ble gjennomført den 28.november 2024 av alle seksjonene i sameiet. Norsk Brannvern AS har utarbeidet egen rapport av 29.11.2024 som er distribuert til alle sameierne.

Også for vintersesongen 2024 / 2024 har vi engasjert Vaktmesterkompaniet AS til brøyting av oppkjørsel og fellesarealer. Til tross for tidvis utfordrende værforhold mener styret at Vaktmesterkompaniet AS har utført dette arbeidet så godt det lar seg gjøre, og vi ønsker å fortsette engasjementet med dem også for vintersesongen 2025 / 2026.

Styret har kartlagt vedlikeholdsbehov i sameiet. Mindre vedlikeholdsoppgaver er stilt i bero i året som har gått, på grunn av behov for å gjennomføre takutbedringer i 61C. Mange mindre vedlikeholdsoppgaver foreslås gjennomført i 2025. Det vises i den sammenheng til budsjettet (inkl. vedlikeholdsplan).

Styret har tatt initiativ til dugnadsoppgaver, vår- og høst 2025. Oppgavene er i hovedsak gjennomført iht. initiativene.

Styret har tidligere minnet sameierne på at de ikke kan påta seg utgifter for sameiet uten forhåndsgodkjenning av styret. Eventuelle vedlikeholdsbehov og reparasjoner bes meddelt styre for ansvarsavklaring og oppfølging ved eventuelle fellesprosjekter.

4. Større prosjekter gjennomført i 2024

Det er gjennomført større bygningsmessig vedlikehold for i alt kr. 387.290. Dette inkluderer to større prosjekter:

Oppussing, rengjøring og maling av 2 gavlvegger, trappesperrer, betongvegger og betongoverheng utført i juni 2024 av firma Darek AS til en fastpris på kr. 65.000.

Det er utført større reparasjonsarbeider av takene, i april og mai 2024, for i alt kr. 303.202. Dette fordeler seg på 2 fakturaer fra Storo Blikkenslagerverksted AS henholdsvis kr. 40.650 og kr. 262.552. Arbeidene omfatter:

- utbedringer av underlagspapp på gjennomføringer – 6 stk.
- undertetting samt bytte av forbeslag med og topplate på stor pipe.
- oppsetting- leie av stillas
- montering av ventiler i boder
- montering av understøtte på eksisterende sutaksplater

- utvendig tetting av 4 stk. sutaksplater inklusive de/ remontering av takstein og sløyfer og lekter

- etablering av lufting til kald-loft mellom hovedtak og bodtak. Inklusive nye beslag.

- bytte bakstykker i bly på luftehatter

- utskiftning av knust takstein

- undertetting av diverse gjennomføringer

- produksjon og montering av pipetopp

- produksjon og montering av soil.

Det alt vesentlige av arbeidet gjelder taket i 61C, men det ble også foretatt en gjennomgang av taket på 61B. Der ble det funnet svært små utbedringsbehov. Det som ble avdekket ble utbedret.

Til de 2 prosjektene har det medgått 235,5 arbeidstimer a kr. 810 pr. time. Dette blir kr. 238.444 inklusive moms. Resten er materialforbruk på i alt kr. 64.758 inklusive moms. Totalt kr. 303.202.

Øvrig bygningsmessig vedlikehold utgjør kr. 19.088. Dette inkluderer innkjøp/montering av utelampe på kr. 9.375 og materialer til sikring av gjerde mot nord, samt utbedring av terrasserekkverk hos N. Hvinden, for kr. 4.096.

Styret er godt fornøyd med kvaliteten på det arbeidet som er utført.

5. Regnskap 2024

Fellesutgiftene har vært kr. 4.500 pr. seksjon i perioden 1.1.2024- 30.06.2024. Fra og med 1.7.2024 ble fellesutgiftene økt med kr. 5.000 pr. seksjon. Sum felleskostnader for 2024 blir dermed kr. 456.000. Vi har videre innkrevd et likviditetstilskudd fra sameierne for finansiering av oppussing av sameiets fasader.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på - kr 215.539. Det de store kostnadene til vedlikehold av sameiets fellesarealer som har bidratt til årsunderskuddet. Vi har klart å finansiere dette utelukkende med sameiets egne midler uten å måtte oppta lån.

Øvrige regnskapsposter er i hovedsak i samsvar med budsjett 2024. Det henvises her til nærmere redegjørelse under styrets arbeid.

Sameiets egenkapital pr. 31.12.2024 er kr 211.205 og innestående på våre to konto i DnB er på kr. 188.895 pr. 31.12.2024. Regnskap 2024 følger vedlagt.

6. Saker til orientering på årsmøtet

a) Sameier Cathrine Holst vil gi oss en orientering om status angående utbyggingen av våre nabotomter i Lillevannsveien 61 og 63.

b) Styret vil gi en orientering om hvilke vedlikeholdsoppgaver sameiet står overfor de nærmeste årene (ref. budsjett 2025).

7. Budsjett 2025

Våre to bygg er fra 1991 og sameiet kan også i 2025 stå overfor reparasjons-kostnader samt prisøkninger på faste kostnader som kommunale avgifter, forsikring og strøm til fellesarealer. Allikevel mener vi at nå som taket er reparert i Hus C samt at fasadene på begge husene ble rehabilitert i 2024 at betydelig vedlikehold nå er utført og at fellesutgiftene i 2025 kan holdes uendret med kr. 5.000 pr. seksjon. Fellesutgiftene for 2025 vil dermed bli kr. 480.000.

Styret mener at det bør avsettes kr. 135.000 til vedlikehold i budsjettet 2025, se eget dokument «Vedlikehold 2025». Øvrige budsjettposter er basert på fjorårets forbruk, herunder en moderat og ansvarsbevisst bruk av sameiets varmekabler.

Styret foreslår at det også for 2024 avsettes kr 40.000 til styrehonorar. Ved oppfølging av eventuelle prosjekter åpnes det for et tilleggshonorar etter årsmøtets nærmere godkjenning. Budsjett 2024 følger vedlagt.

8. Forholdet til øvrig lovgivning

Styret anser bomiljøet pr. dags dato som tilfredsstillende. Sameiet tilstreber seg å ha en jevn fordeling av verv mellom kvinner og menn.

9. Valg av styre

Anita Østmoe har sagt seg villig til å velges som ny styreleder på førstkommende årsmøte med Lars Harald Brinchmann og Gunnar Bøe som styremedlemmer. Vi mener at vi på denne måten kan få et mer funksjonsrettet styre enn det vi har hatt gjennom dette året.

Vi tenker oss følgende oppgaver for styremedlemmer:

Anita Østmoe- generell styreledelse, lede styremøter, sette opp styrereferater, etc.

Lars Harald Brinchmann- regnskap, økonomi og jus innen boligrett.

Gunnar Bøe – ledelse og oppfølging av vedlikeholdsprosjekter i sameiet, være sameiets kontaktperson i forbindelse med forstående utbygginger av nabotomtene.

Det er selvsagt opp til årsmøtet om de vil foreslå andre kandidater til styret.

Oslo, 13. februar 2025

Sigrun Meling	Lars Harald Brinchmann	Anita Østmoe
Styremedlem	Styreformann	Styremedlem

SAMEIET LILLEVANNSVEIEN 61 B OG C
ORG.NR. 896 481 622

BUDSJETT 2025

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:		
Innkrevde felleskostnader	480 000	456 000
Likviditetstilskudd	0	60 000
Lading el-bil	9 000	5 600
SUM DRIFTSINNTEKTER	**489 000**	**521 600**
DRIFTSKOSTNADER:		
Personalkostnader	-5 640	-5 640
Styrehonorar	-40 000	-40 000
Regnskapsførerhonorar	-25 500	-24 000
Konsulenthonorar	-5 000	-10 000
Kontingenter	-2 000	-1 500
Drift og vedlikehold	-125 000	-265 000
Forsikringer	-105 000	-95 000
Kommunale avgifter	-112 000	-92 000
Energi/fyring	-24 000	-15 000
Andre driftskostnader	-55 860	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-500 000**	**-598 140**
DRIFTSRESULTAT	**-11 000**	**-76 540**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:		
Finansinntekter	11 000	9 140
Finanskostnader	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	**11 000**	**9 140**
ÅRSRESULTAT	**0**	**-67 400**

Vedlikeholdsbehov-budsjett 2025 Sameiet Lillevannsveien 61 B og C

	Sak	*Beskrivelse*	*Omfang*	*Prioritet*	*Anslått kostnad*	*Kommentar*
1	Maling av kontor hos Grethe Andersen	Maling, sparkling(?) av vegger og skifte av gulvlister(?)	Lite	1	10 000	Dette må gjøres; følgeskade av manglende isolasjon av vegg (som ble utbedret høst 2023)
3	Råte over boddør hos Nils Hinden	Skifte bord og vannbrett over boddør. Evt. sette på beslag.	Lite	1	10 000	N. Hvinden har selv gjort arbeidet for å stoppe ytterligere vanninnsig i vegg og bod.
4	Råte i 2 stolper på Grethes trappegelender	Skifte og male 2 stolper i genenderet	Lite	2	5 000	Stolpene ble malt i 2024 (uten at stolpene ble skiftet)
5	Rette opp trinn i tappa mellom blokkene	Minst ett er direkte farlig	Lite	1	30 000	
6	2 løse steiner i kanten utenfor Lars sin inngang		Lite	1	5 000	Bør gjøres samtidig med punkt 5
7	Reparere "synkehull" på øverste platting mellom husene		Lite	1	10 000	Bør gjøres samtidig med punkt 5
8	Sikre jernrørene i muren ovenfor Grethes inngang		Svært lite	1	100	Sette på "topphatter"
9	Utbedre muren ovenfor Grethes inngang		Stort	4	-	Vi bør ikke prioritere dette før vi ser hva arbeidene på nabotomta fører til.
10	Inspeksjon/kontroll av fronter av terrassegulv	Mose kan gjøre at murpuss forvitrer, som igjen kan føre til store konsekvenser for levetiden for terrassene.	Mindre *)	1	15 000	*) Mindre er relatert til undersøkelser om hva som bør gjøres
11	Rensing av takene og behandling med takfornyer	En del mose på taket. Det faller av mye sand fra taksten.	Mindre **)	1	15 000	**) Mindre er relatert til undersøkelser om det bør gjøres en takfornyelse, for å forlenge levetiden på takene (hensyntatt at taket har en ru og granulert overflate (for å hindre at det raser snø fra takene). Hvis vi ikke kan gjøre en takfornyelse (ikke mulig eller for dyr) bør vi sjekke hva en rens vil koste (selv om dette kan være noe vi selv kan gjøre).

Totalt	**Små oppdrag**	**100 100**
Ytterligere oppdrag		24 900
Totalt budjett 2025		**125 000**

Forslag til årsmøtet

Etter at undersøkelsene av punkt 10 og 11 er gjennomført gis Styret fullmakt til å beslutte prioritering og gjennomføing av disse "prosjektene" og evt. nedprioritering av mindre oppgaver, dog innenfor rammen av budsjettet.

Forslag til Årsmøtet 2025 i Sameiet Lillevannsveien 61 B/C

Nedenfor følger de 4 forslagene Styret har fått inn fra sameierne til Årsmøtet. Styret har vurdert forslagene og lagt inn kommentarer og anbefaling til Årsmøtet.

2 forslag fra sameier Gunnar Bøe, 3.2.25

1) **Anskaffelse av hjertestarter.** Hjertestans kan oppstå uventet for alle uansett alder og situasjon, og da kan rask tilgang til hjertestarter være livsavgjørende. Observerer at stadig flere bofellelag setter opp en hjertestarter på et lett synlig og tilgjengelig sted. Foreslår at vårt sameie også gjør det, kombinert med opplæring. En standard godkjent hjertestarter kan anskaffes for kr 10.000 -15.000,-

Styrets kommentar og anbefaling:

En hjertestarter må oppbevares utendørs, da sameiet ikke har noen felles innendørsarealer. Det synes som om prisen for en utendørs hjertestarter ligger noe høyere, 15-25.000 kroner. Styret er imidlertid usikker på om det er riktig å gå til innkjøp av en hjertestarter, da de fleste bor alene, og for disse vil den være til nytte, kun når de har besøk eller når de oppholder seg på utearealene og det er en annen person til stede. **Vi er derfor usikre på om vi vil gi vår anbefaling og overlater til Årsmøte å beslutte.**

2) **Kansellering av inngått avtale om årlig branninspeksjon.** Første års inspeksjon ble en svært overflatisk gjennomgang. Inspektøren brukte til sammen under 1/2 time på 8 seksjoner og besto tilsynelatende kun av visuell sjekk av brannslukningsapparat og installerte alarmer. Nyttig som engangs-sjekk og påminnelse, men ugreit å betale kr 8.000, - årlig for en så overflatisk sjekk. Avtalen foreslås avsluttet/kansellert.

Styrets kommentar og anbefaling:

Avtalen med Norsk Brannvern er inngått for 6 år, men inspeksjon gjennomføres og kostnader påløper kun hvert annet år (ref. Årsberetningen). Oppsigelse i avtaleperioden medfører betalingsplikt for gjenværende avtaleperiode. Vi vurderer det som svært vanskelig å komme ut av avtalen. Men vi bør gjøre et forsøk, basert på at vi ba om at garasjene og boden skulle befares mht. bruk og brannrisiko. Dette ble, før befaringen, bekreftet at skulle gjøres. Det ble allikevel ikke gjort, med henvisning til at dette var privat areal. Vi ser at det ikke fremgår av avtalen at de ikke skal befare privat areal. Vi ser det som en risiko som berører alle, da det ikke er brannskille mellom bodene og mellom alle garasjene. Styret anbefaler derfor at det nye Styret får i oppdrag å forhandle med Norsk Brannvern for å få til en av 3 ting (i prioritert rekkefølge):

1) Avslutting av avtalen (med minst mulig kostnader)
2) Få foretatt ytterligere tjenester (innenfor avtalen), f.eks. dette med befaring/vurdering av brannrisiko i garasjene og bodene
3) Evt. en kombinasjon av disse 2

Forslag fra sameier Cathrine Holst, 21.1.25

Parkering på gårdsplassen

- Rutiner for dette i forhold til sikkerhet/barn som leker/at det ser hyggelig ut på plassen
- Oppfordring til bruk av gjesteplasser på gateplan, særlig ved opphold over flere dager
- Markere plassen innerst ved mur (under vinduet til Sigge) som dedikert gjesteplass? Denne plassen fremstår som mist i veien for andre beboere
- Plassen foran trapp bør ikke brukes som parkering. Bør være dedikert til av – og pålessing, samt snuplass for varelevering og kjørende for øvrig. Det ser heller ikke hyggelig ut at biler står parkert rett foran trappen.

Styrets kommentar og anbefaling:

Styret påpeker at vi allerede har bestemmelser om parkering i Husordensreglene: « §5 Kjøring og parkering. Boligområdet har meget begrenset parkeringsplass. Kjøring og parkering på området skal begrenses til det nødvendige for sameierne. Gjesteparkering bør i størst mulig grad skje nedenfor i Lillevannsveien hvor det er tilrettelagt og merket for parkering av 2-3 biler.» Styret tror ikke det er nødvendig å endre disse. Men de fleste av oss trenger vel en påminnelse om:

- Egne biler skal parkeres i egen garasje. Hvis ikke det gjøres bør vi bruke plassene nede ved veien. Dette gjelder selvfølgelig ikke ved på- og avlessing.
- Gjester bør i størst mulig grad bruke plassene i Lillevannsveien (i alle fall hvis det er besøk over flere dager)
- Ingen kan parkere foran trappene
- Ingen kan parkere foran andres garasje (hvis det ikke er avtalt). (Det er ikke noe som C. Holst har tatt opp, men skjedde for et par uker siden hos A. Østmoe.)
- Vi har 2-3 muligheter for gjesteparkering utover plassene nede ved veien (mellom trappa og A. Østmoes garasje og innerst ved muren, under vinduet til S. Meling og innerst ved og så nær gjerdet som mulig
- Ingen skal parkere foran trappene
- Alle som kjører opp til eiendommene våre må være særlig aktpågivende ift. små barn

Styret opplever at dette i det store og hele fungerer rimelig bra og mener at ved å etterleve husordensreglene og den noe mer utdypende påminnelsen, burde det ikke være behov for ytterligere tiltak, herunder oppmerking av gjesteparkeringsplasser eller fjerne plassen mellom blokkene.

Forslag fra sameier Sigrun Meling, 13.2.25

I forbindelse med fjerning av tre og busker som har vokst seg store og skjermet for utsikten fra min leilighet besluttet styret ved Anita og Lars at buskene skulle kappes i år. Anita var av den oppfatning at det kunne gjøres på dugnad av Gunnar og Martin og mener at det derfor er en kostnad (kr 15.000,-) som jeg må bekoste ettersom det var jeg som kontaktet et profesjonelt firma for å få det gjort.

Til tross for at tre og busker var mitt problem, til tross for at også jeg sitter i styret, ble ikke jeg informert om Anita og Lars beslutning på forhånd. Da kunne jeg ha tatt dem med inn og vist dem

at ikke bare buskene, men også treet var viktig for meg å få fjernet. Buskene tok all – absolutt all ! – utsikt til Bogstad og Bogstadvannet. Treet sperret all – absolutt all ! – utsikt til lysene fra byen (Bærum).

Ettersom jeg skjønte at jobben er for stor til den kunne utføres som en dugnad kontaktet jeg JHS trefelling AS fra Bærum. De var i strøket og kunne komme på befaring på kort varsel. Kontaktet Lars den 05.11. Han var i Spania og ventet hjem først den 17.11. Is og frost var ventet – så jeg så det som en hastesak.

JHS kom på befaring. De anbefalte å ta buskene helt ned fordi de vokser opp så fort. Martin var ikke redd for å ta for mye, nettopp fordi de vokser fort opp igjen, og Gunnar mente det beste var å kappe dem i gjerdehøyde. Det ble gjort og det ble veldig fint. Gunnar mente også at treet ved trafoboksen skulle kappes halvveis – Det ble ikke gjort – og kanskje synd. Men der og da tok jeg en avgjørelse fordi treet, som også vokser fort, også etterlater seg veldig mye løv (Har selv blåst, raskt og fjernet flere sekker i høst).

Det tok tre mann – i fire timer – å få gjort jobben – noe som også inkluderte kverning og bortkjøring av stammer, grener og kvister. Kvernen gikk fire stimer i strekk! (Peisved ble det også for de som ønsket det). Det mener jeg er bevis godt nok for at jobben var for stor for en dugnad. Selv om det er jeg som har vært plaget denne gangen synes jeg generelt at det er riktig at kostnader på fellesområdet skal tilfalle sameiet.

Styrets kommentar og anbefaling:

I dette punktet har vi brukt følgende: Sigrun Meling = SM, Anita Østmoe = AØ og Lars Harald Brinchmann = LHB.

AØ hørte om saken, da Gunnar Bøe informerte henne om at dugnadsoppgaven som han og M. Storesund var satt opp på vedr. topping av trær nedenfor S. Meling ikke ville bli utført. SM ønsket profesjonelle trefellere til å gjøre jobben. Gunnar Bøe hadde informert SM om at det måtte hun ta opp med Styret.

Da AØ noen dager senere så trefellere og SM, ute på plassen, gikk hun bort og spurte hva som foregikk. AØ har ikke notert hvilken dato dette var, men ser at leveransedato på fakturaen er 15.11. (samme dag som ordredato!) SM informerte da AØ om at hun hadde engasjert trefellere for å toppe/kutte trærne nedenfor henne. Da sa AØ at dette var en styresak og spurte om han hadde vært i kontakt med LHB, hvilket hun avkreftet. Da sa AØ at SM ikke måtte regne med å få noen dekning av kostnadene fra Sameiet. SM svarte da at hun ville betale det selv. Videre spurte SM om AØ om hva jeg synes var greit å ta ned. De snakket om det veldig konkret og ble rimelig raskt enige. Dette kan AØ redegjøre mer for, men anser at dette ikke har noe med saken om kostnaden å gjøre. Det de ble enige om, var det som så ble kuttet ned. Denne samtalen synes det som om SM har glemt.

I ettertid informerte AØ, LMB om at saken. LMB fortalte da følgende:

«Sigge sendte meg en sms 5. november 2024 kl. 16.13 mens jeg var i Spania og Portugal: «Hei Lars. Finner deg ikke hjemme- ei heller på telefonen. Jeg har besøk av et trefellingsfirma i dag i forbindelse med trærne i skråningen utenfor mitt vindu. De tar hele utsikten min så jeg vil gjerne ha de fjernet. Dersom det ansees som mitt private problem vil jeg betale det selv – ettersom det

er veldig viktig for meg å få de fjernet. (ca. kr.2.500). Men det kan vi jo sikkert bi enige om. Vil veldig gjerne få det gjort snarest. Sigge.»

Jeg svarte henne samme dag på sms kl.18.36: «Jeg er i Spania på ferie. Tilbake 17.11. Vi tar det da.»

LHB og AØ ble da enige om at hvis dette ble tatt opp igjen ville vi avslå å dekke kostnaden.

Vi ser nå, ved fremleggelse av fakturaen, at trefellerne ble engasjert 15.11., 2 dager før LHB kom hjem fra Spania. SM visste da at LH. Brinchmann kom hjem 2 dager seinere. Vi har ingen forståelse for at det hastet så mye. Vi har heller aldri hørt at det er problemer med å felle/kutte trær selv om det er kaldt.

Etter dette hørte AØ/LHB ikke noe mer om saken før styremøtet i Sameiet 20.1.25 (skulle vært avholdt 19.12.24, men utsatt pga. sykdom). Da fremla SM en faktura på 15.000 kroner med spørsmål om å få den dekket. Vi har i ettertid også sett at det er svært stor differanse mellom kostnaden, som SM informerte om i SMS'en til LHB og det som faktisk ble resultatet (ca. 2.500 vs. 15.000 kroner). AØ avviser at hun har sagt at årsaken til at fakturaen ikke skulle dekkes var at det kunne gjøres på dugnad. Men hun erkjenner at dugnadslisten ikke ble gjennomgått av Styret. Utfra denne erfaringen vil det for fremtiden bli foretatt.

Vi siterer følgende fra referatet fra nevnte styremøte:

«Hugging av tre / topping av andre trær (nedenfor 61B)

Sigge ønsket å ta opp sitt initiativ vedr. hugging av tre / topping av andre trær (nedenfor 61B) under Regnskap 2024. For det første ga hun sterkt uttrykk for at dugnad er frivillig og at hun var sterk motstander av å sette opp dugnadsoppgaver og hvem som skal gjøre det på en liste (slik Anita har gjort). Videre at hun ikke var fornøyd med den toppingen som Gunnar Bøe tidligere hadde gjort. Hun hadde derfor sagt fra til Gunnar Bøe om at han ikke måtte igangsette den dugnadsoppgaven, da hun ønsket arbeidet gjort av noen profesjonelle. Hun tok derfor initiativ til hugging av et tre, samt topping av resten ved å engasjere et eksternt firma. Dette gjorde hun uten at saken ble fremlagt for Styret. Hun ba nå om Styrets tilslutning til å få dekket kostnaden, stor kr.15.000. Resten av Styret ga klart uttrykk for at slike arbeider og kostnader må avtales med Styret i forkant.

Styret besluttet derfor (med 2 mot 1 stemme) å ikke dekke denne kostnaden.»

Styrets konklusjon til Årsmøtet (AØ og LHB): Vi anbefaler Årsmøtet at Styrets beslutning opprettholdes.

Oslo 14.2.2025

Referat Årsmøte 2025 i Sameiet Lillevannsveien 61B/C

Tidspunkt: **Torsdag 6. mars 2025, kl.19.00 – 20.50.**

Sted: Hos sameier/styremedlem Anita Østmoe

Agenda:

1. **Konstituering - godkjenning av innkalling**
2. **Valg av møteleder og referent**
3. **Godkjenning av Styrets årsberetning for 2024**
4. **Godkjenning av regnskapet for 2024**
5. **Godkjenning av Budsjett for 2025, herunder også godkjenning av vedlikeholdsplanen for 2025**
6. **Behandling av innkomne forslag**
7. **Valg**

1. Konstituering - Godkjenning av innkalling

Konstituering

Følgende sameiere var møtt frem:

Nils Hvinden, Grethe Andersen, Lars Harald Brinchmann, Anita Østmoe, Sigrun Meling, Martin Storesund, Gunnar Bøe og Laila Ludvigsen.

Lars Harald Brinchmann, eier av seksjon 2 og 5, la frem skriftlig fullmakt til Christopher Brinchmann om å representere seksjon 5 på årsmøtet. Fullmakten ble enstemmig godkjent.

Samtlige seksjonseiere var dermed representert i årsmøtet.

Godkjenning av innkalling

Foreløpig innkalling til årsmøte var sende sameierne, fra sameiets regnskapsfører SK Eiendom, 21.01.2025.

Agenda, årsberetning, årsregnskap, budsjett for 2025 (inkl. forslag til Vedlikeholdsplan for 2025), samt innkomne forslag med styrets innstilling var sendt sameierne, pr. e-post, 16.02.2025.

Vedtak: Årsmøtet godkjente innkallingen.

GA.

2. Valg av møteleder og referent

Vedtak: Årsmøtet valgte Lars Harald Brinchmann som møteleder og Anita Østmoe som referent.

Grethe Andersen ble valgt til å medundertegne referatet.

3. Godkjenning av Styrets årsberetning for 2024

Hovedpunktene i utsendt årsberetning ble gjennomgått.

Vedtak: Årsmøtet godkjente Styrets årsberetning for 2024.

4. Godkjenning av regnskapet for 2024

Hovedpunktene i utsendt Regnskap for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Årsmøtet godkjente Regnskapet for 2024.

5. Godkjenning av Budsjett for 2025, herunder godkjenning av vedlikeholdsplanen for 2025

Utsendt Budsjett for 2025, samt Vedlikeholdsplan for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Årsmøtet godkjente Budsjettet for 2025, inkl. Vedlikeholdsplanen for 2025. Men det ble påpekt at egenkapitalen for Sameiet er lav og bør på sikt økes.

6. Behandling av innkomne forslag

Styret har mottatt 4 forslag til Årsmøtet. Forslagene og innstillingen fra Styret, til hvert enkelt forslag ble kommentert og diskutert. 6.1 Anskaffelse av hjertestarter (fra Gunnar Bøe)

6.1 Anskaffelse av hjertestarter (fra Gunnar Bøe)

Vedtak: Årsmøtet ba Styret utrede dette videre.

6.2 Kansellering av inngått avtale med Norsk Brannvern (fra Gunnar Bøe)

Vedtak: Årsmøtet vedtok å følge Styrets anbefaling.

6.3 Parkering på gårdsplassen (fra Cathrine Holst)

Forslaget og Styrets innstilling ble gjennomgått og diskutert.

Vedtak: Årsmøtet var enig i Styrets anbefaling, men besluttet i tillegg:

- **Ved behov for å bruke gjesteparkeringsplass oppe ved husene, skal plassen under S. Melings stuevindu (helt inntil veggen) brukes som første prioritet. Plassen makeres med skilt på veggen. Den plassen og plassen ved gjerdet kan ikke benyttes samtidig.**

6.4 Dekning av kostnader, 15.000 kroner, for fjerning /kutting av trær nedenfor gjerde, nedenfor B-blokken (fra Sigrun Meling)

Vedtak: Årsmøtet vedtok med 4 mot 3 stemmer at S. Meling skulle få dekket 1/3, 5.000 kroner, av sine kostnader for beskjæring av trærne. Årsmøtet presiserte at for fremtiden må alle sameiere forholde seg til at slike ting alltid må fremlegges/søkes Styret, både mht. hva som skal gjøres og hvilke kostnader som sameiet skal dekke, før noen engasjeres til å gjøre jobben eller arbeidet påbegynnes.

7. Valg

Forslag til nytt styre, som var lagt inn i utsendt årsberetning, ble gjennomgått.

Vedtak: Årsmøtet godkjente forslaget til nytt styre, som velges for 1 år av gangen:

Anita Østmoe, styrets leder

Lars Harald Brinchmann, styremedlem

Gunnar Bøe, styremedlem

Oslo 7. mars 2025

Anita Østmoe	Lars Harald Brinchmann	Grethe Andersen
Referent	Møteleder	Protokollvitne