PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

ULLVEIEN 70

Vedlegg

Meglers verdivurdering

E-takst

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Diverse opplysninger fra kommunen

Servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

09.01.2026 Ref **m87fs**

OPPDRAGSGIVER
Øystein Leite
oystein.leite@gmail.com
908 49 550

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 02.01.2026

ULLVEIEN 70, 0791 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 33 BNR 3195 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VOKSENÅSEN

Meglers verdivurdering

6 900 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**6 900 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	5 m²	-	10 m²	-	-
Tomt					16045,6 m²	

Byggeår	2023
Soverom	2
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	4656

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Ullveien 74, 0791 Oslo	09.11.2024	6 500 000	0	6 500 000	2023	64 m²
2	Ullveien 72, 0791 Oslo	01.04.2025	7 700 000	0	7 700 000	2023	74 m²
3	Ullveien 72, 0791 Oslo	01.09.2025	7 400 000	0	7 400 000	2023	80 m²

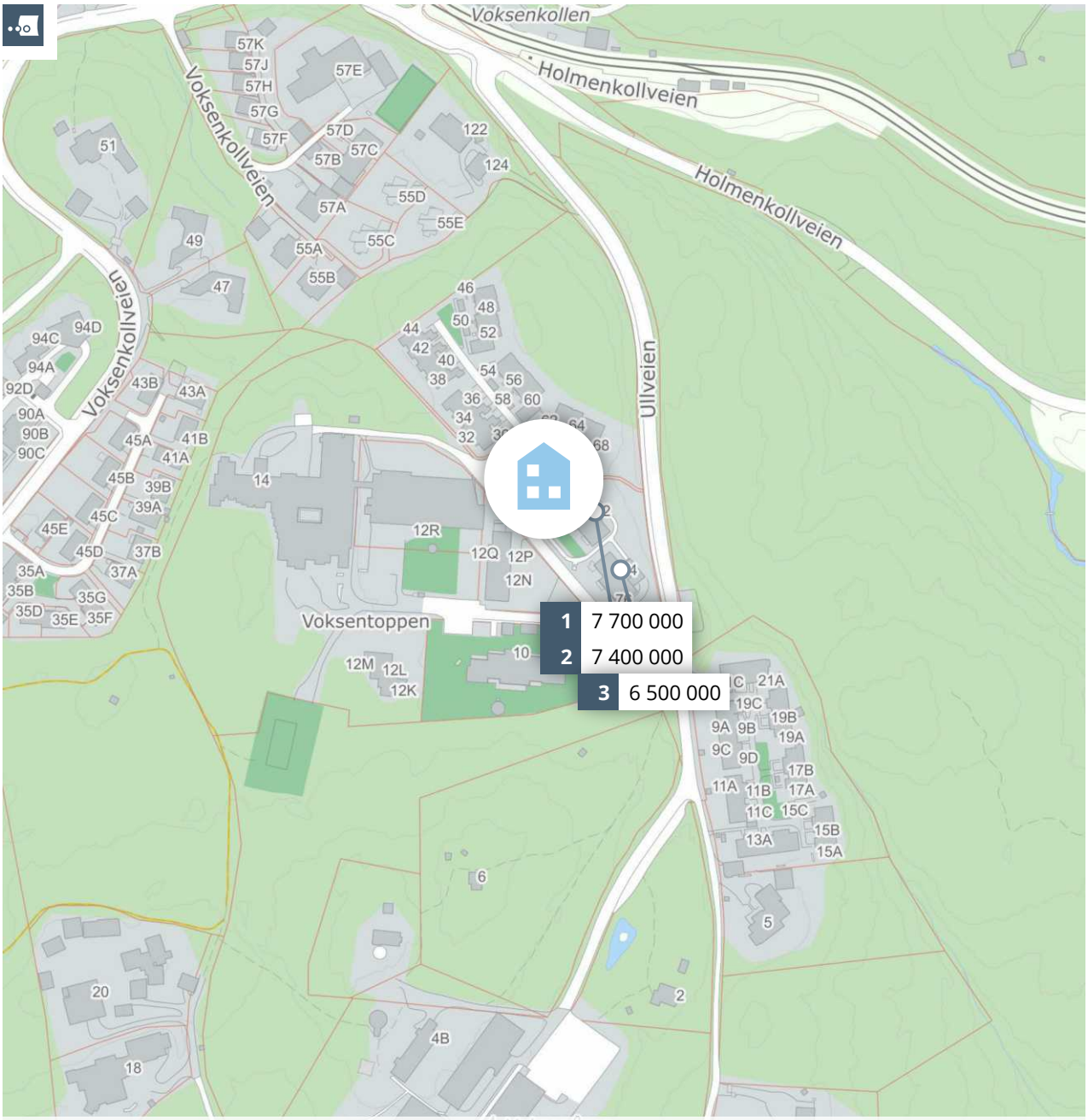
Denne lekre 3-roms selveierleiligheten fra 2023 er perfekt for deg som ønsker å bo nær Oslomarka, men samtidig ha rask tilgang til byen. Med kun 5 minutters gange til T-banen, som har 4 avganger i timen og en reisetid på ca. 30 minutter til sentrum, får du det beste av begge verdener.
Leiligheten har to soverom og moderne fasiliteter som balansert ventilasjon og vannbåren varme i gulv. Det stilige badet er utstyrt med store 60x60 fliser, dushjørne med klare glassdører, mosaikkfliser på gulvet, vegghengt toalett, downlights og opplegg for vaskemaskin. Garasjeplass med elbil-lader og heis gir ekstra komfort. Den solrike balkongen på over 10 m² er perfekt for ute opplevelser og har utgang fra den lyse stuen og det smakfulle HTH-kjøkkenet med integrerte hvitevarer, inkludert vinskap.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Stian Breda-Ruud
Privatmegleren Renommé AS
sbr@privatmegleren.no
977 37 796

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

ULLVEIEN 70

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 09.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Breda-Ruud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullveien 70, 0791 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 33 BNR 3195 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VOKSENÅSEN

Verdivurdert til

6 900 000

0	6 900 000	107 812
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	4 656
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

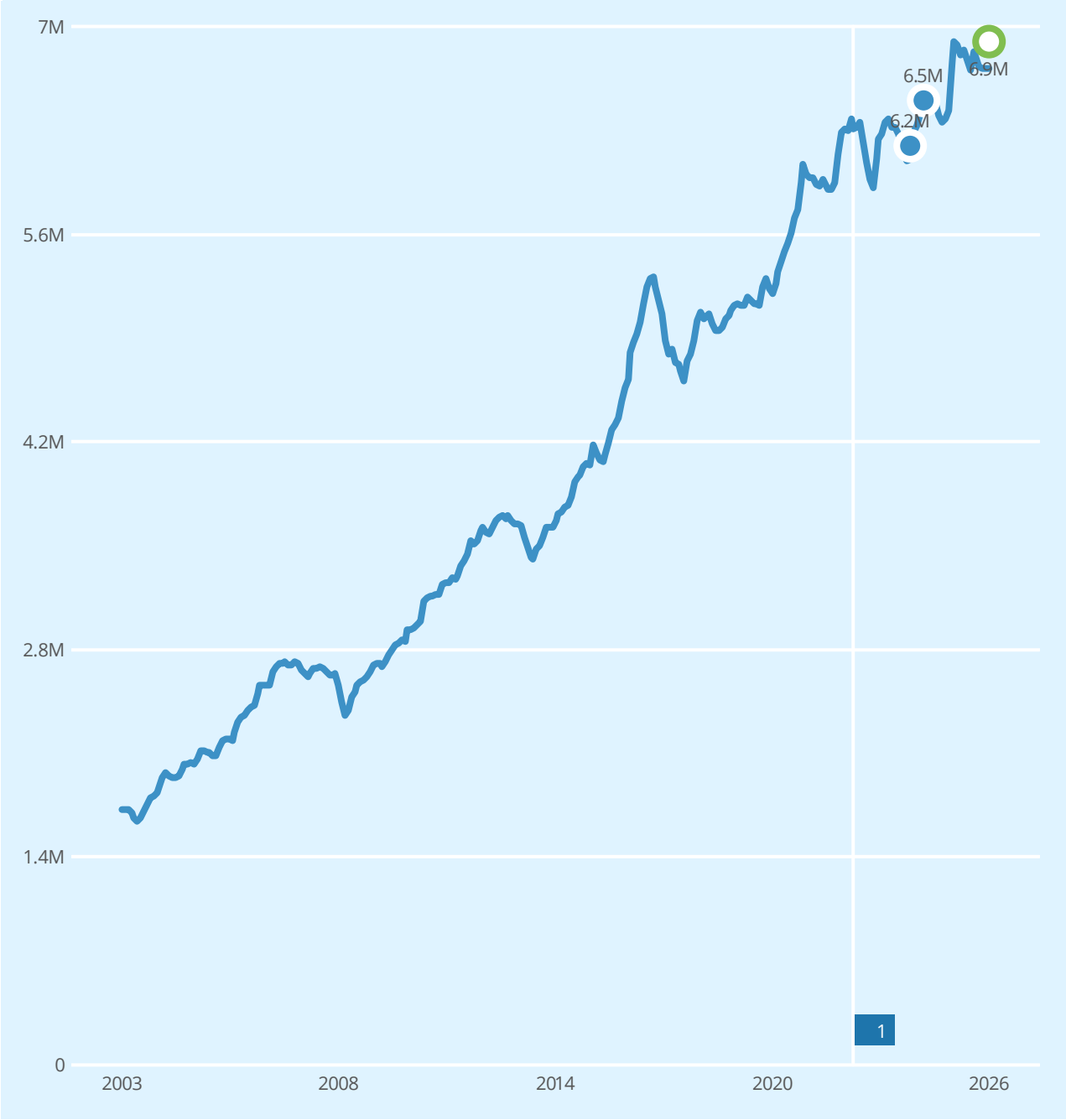
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ullveien 72				01.04.2025	7 750 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**104 054**
	74 m²	2023	2. etg	2 sov						
2	Ullveien 72				01.09.2025	7 490 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**92 500**
	80 m²	2023	1. etg	2 sov						
3	Ullveien 74				09.11.2024	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**101 563**
	64 m²	2023	1. etg	2 sov						

Denne lekre 3-roms selveierleiligheten fra 2023 er perfekt for deg som ønsker å bo nær Oslomarka, men samtidig ha rask tilgang til byen. Med kun 5 minutters gange til T-banen, som har 4 avganger i timen og en reisetid på ca. 30 minutter til sentrum, får du det beste av begge verdener.
Leiligheten har to soverom og moderne fasiliteter som balansert ventilasjon og vannbåren varme i gulv. Det stilige badet er utstyrt med store 60x60 fliser, dushjørne med klare glassdører, mosaikkfliser på gulvet, vegghengt toalett, downlights og opplegg for vaskemaskin. Garasjeplass med elbil-lader og heis gir ekstra komfort. Den solrike balkongen på over 10 m² er perfekt for ute opplevelser og har utgang fra den lyse stuen og det smakfulle HTH-kjøkkenet med integrerte hvitevarer, inkludert vinskap.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.12.2023	30.04.2024	15.05.2024	6 500 000	6 500 000	0	6 500 000
12.12.2023		12.12.2023	-	6 200 000	-	6 200 000

Leiligheter til salgs i Vestre Aker bydel nå

94
leiligheter til salgs

11.7M
11.4M
11.1M
10 740 000 Prisantydning i snitt
10.5M
10.2M
9.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Leiligheter solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

110
leiligheter solgt

7 389 000 Prisantydning i snitt
7 373 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

107 812 Ullveien 70 Totalpris 6 900 000
100 291 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd
90 258 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Ullveien 70
0791 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 09/01/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:33, Bnr: 3195
Hjemmelshaver:	Øystein Leite
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	2023
Tomt:	16045 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stian Breda-Ruud v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	23.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Eiertomt på 16 046 kvm, som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.
Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, naturtomt, belegningsstein og asfalterte gangveier.
Ellers er det sittegrupper og lekeapparater.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, stålkonstruksjoner samt trekonstruksjoner.
Yttervegger, utvendig kledd med liggende kledning.
Pulttak og flate takkonstruksjoner, tekket med membran og sedumtak (plantebasert tekking).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
3-roms selveierleilighet godt beliggende på Voksenkollen i bydel Vestre Aker. Boligen ligger i et veletablert boligområde bestående av både blokk- og småhusbebyggelse.
Voksenkollen har en landlig og naturskjønn beliggenhet med rolig og barnevennlige omgivelser. Ca. 5 min gangavstand til t-bane. Marka i umiddelbar nærhet.
Det er noe avstand til øvrig service- og rekreasjonstilbud.

Innvendig fremstår boligs som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Standard hovedsakelig fra byggeår. pent flislagt bad og kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer.
Boligen disponerer egen sydvestvendt balkong på ca. 10 kvm.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,61m
God planløsning
OBOS er forretningsfører
Sameiets eiendom er forsikret hos Tryg Forsikring med polisenummer 8717300.
Dørtelefon med videobilde er montert i entré.

Oppvarming:
Leiligheten er oppvarmet med soneregulert, vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt teknisk rom.
Termostatstyrt, elektrisk gulvvarme på bad

Brannteknisk:
Røykvarsler i tak i entré og stue, tilkoblet felles alarmsentral.
Det er installert sprinkleranlegg i boligen.

Parkering:
Leiligheten disponerer biloppstillingsplass nr. 29 med elbil-lader, i felles garasjeanlegg.
Ellers er det parkering i gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 09.01.2026.
Megleropplysninger datert 23.12.2025.
Rapport til årsberetning avholdt i 2025.
Vedtekter og husordensregler.
Seksjonering
Midlertidig brukstillatelse datert 04.12.2023

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad og entré. Øvrige gulv med en-stavs parkett.
Vegger: Flis på bad. Plater over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger med malte flater.
Tak: Helt eller delvis senket og malt gipstak i bad, entré og ett soverom. Øvrige tak av malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen fremstår som lik ift. fremvist seksjoneringstegning datert 11.04.2023.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 4.656,- og inkluderer a-kto fyring og varmt vann, kabel-tv og internett, garasje, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 23.12.2025: kr. 0,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 19.776,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 23.12.2025

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etg.	64			10
Kjeller		5		
SUM BYGNING	64	5		10
SUM BRA	69			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue med åpent kjøkken, bad, to soverom, bod og entré.

BRA-e:

Bod i kjeller målt til ca. 5 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til ca. 10 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Øystein Leite og samboer.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

09/01/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang med både rainfall- og spylehode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning bestående modulskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri. Vegghengt oppbevaringsskap og speil med belysning.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Vegghengt klosett.

Merknader: Ingen merknader.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Varmekabel i gulv som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall på gulv samt til sluk i dusjsonen.

Merknader: Ingen merknader.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Merknader: Det ble ikke søkt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Pent modulkjøkken fra HTH.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Grå laminerte fronter på over- og underskap.
Laminert benkeplate og med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator over platetopp tilknyttet ventilasjon.

Vann- og avløpsrør samt tilkoblede apparater er lekkasjesikret med waterguard.
Det er montert komfyrvakt (integrert i ventilator) til platetopp/kokesone.

Merknader: Ingen merknader.





3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og innehar standard fra byggeår.

Merknader: Det ble observert noe tørkesprekker. Dette er ikke uvanlig over tid da materialer tørker inn og bygget er i bevegelse/små vibrasjoner.
Normalt periodisk vedlikehold må på sikt forventes.

©mstr.no

www.bmtf.no

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass merket med produksjonsår 2022.
Ytterdør i tre. Lyd-/brannklassifisering 40dB/EI30.

Merknader: Ingen merknader.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvestvendt balkong på ca. 10 kvm. Adkomst fra stuen.
Gulv av støpt prefabrikkert betongdekke.
Det er installert utelys og stikkontakt.

Rekkverkshøyde er målt til 116 cm. Dette er iht. gjeldende forskrift.

Merknader: Ingen merknader.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vann- og avløp fra byggeår (2023).
Rør i rør system med stoppekraner i fordelerskap plassert på vegg i entré.

Skjult sisterne er utstyrt med sealingbag slik at evt. lekkasjevann føres ut i bakkant av klosett og ned mot gulv/sluk.

Merknader: Ingen merknader.




Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet sentralvarme til vannbåren varme på bad og forbruksvann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Avtrekk via ventil i tak på bad, bod og ventilator på kjøkken.
Tilluftsventiler på vegg/i tak i oppholdsrom.
Aggregat er plassert i bod.

Til info:
Balansert ventilasjon er den vanligste formen for ventilasjon i alle nye boliger. Det sikrer et godt inneklima i alle rom og er energisparende. I Norge er det krav til luftskifte i nye boliger og ulike krav til luftmengder i ulike rom. For å sikre disse kravene er balansert ventilasjon den beste løsningen. Med varmegjenvinning vil også opp til 85% av varmen i boligen bli gjenvunnet. Balansert ventilasjon har to ovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren, filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft).

Merknader: Ingen merknader.



©mstr.no

www.bmtf.no

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

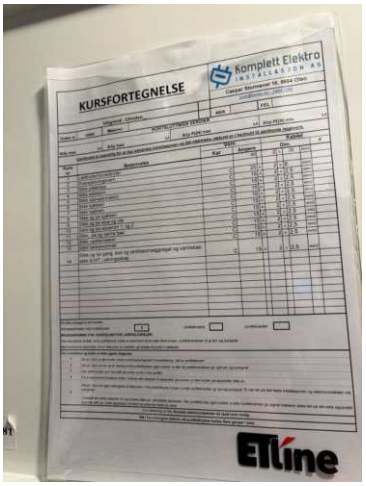
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring i fordelerskap i kjeller/fellesareal. Ikke undersøkt.
Lokal hovedbryter i sikringsskap i boligen.
Overspenningsvern montert i lokalt skap.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen målt til 232 volt. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.
Komfyrvakt montert til platetopp.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring/dokumentasjon for anlegget.

Merknader: Samsvarserklæring bør rekvireres/fremskaffes.







©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2: Ingen

Takstmannens vurdering ved TG3: Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251202

Selger 1 navn
Øystein Leite

Gateadresse
Ullveien 70

Poststed	Postnr
OSLO	0791

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Øystein Leite

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 07

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2564249

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251202

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks på parkeringsplass

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251202

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251202

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251202

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Leite	ff89e6453ea8c122e86501d4aebc24aca0eb2864	09.01.2026 14:26:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251202

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Privatmegleren Renommé As
v/Stian Breda-Ruud
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: stian.breda-ruud@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251202 . Vår ref.: 0768-1-06 Dato: 23.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vitigrend Boligsameie
Organisasjonsnr:	932319411
Seksjonseier:	Leite, Øystein
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Ullveien 70, 0791 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	33
Bnr.	3195

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8717300.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: se vedtektene pkt 4-2. Det tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste ved salg. Kan kun selges internt i sameiet. Husk å melde om garasjen IKKE selges sammen med boligen. Det er egne felleskostnader for garasjen i tillegg til boligens felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 656,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	960,00	
Bod garasjekjeller	100,00	
Felleskostnader	3 596,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	139,-
Fradragsberettigede kostnader:	8,-
Annen formue:	19 776,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER
FOR

VITIGREND BOLIGSAMEIE

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

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 i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 . Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 11 Bruk av garasjekjeller
Garasjeplassene skal kun brukes til parkering av bil og evt. henger. Parkeringen skal foregå innenfor oppmålte linjer. Det er ikke anledning til å oppbevare andre gjenstander på parkeringsplassen. Vask av bil, sykkel og henger er ikke lov i garasjekjelleren.

§ 12 Bruk av gjesteleilighet og gjestelokale
Gjesteleiligheten og gjestelokale skal bookes i Vibbo før bruk. Styret kan fastsette betaling for leie av lokalene. For bruk og leie gjelder følgende regler:

- Leietaker er forpliktet til å rydde og vaske lokalet/leilighet etter bruk. Innunder dette gjelder utvask, tømming av kjøleskap, rett avfallshåndtering og sørge for at oppvaskmaskin er tømt og ryddet.
- Leietaker er ansvarlig for fellesrommet/leiligheten, samt all aktivitet inne og i umiddelbar nærhet under leietiden.
- Leietaker står ansvarlig for evt. skader/hærverk etc. som måtte skje under arrangementet, og er således økonomisk ansvarlig for dette. Musikk, høy prating eller støy skal ikke være til sjenanse for naboer, jf. husordensregler.
- I forbindelse med avslutning av arrangementet skal evt. drikkevarer, gaver og andre verdigjenstander mv. fraktes ut av fellesrommet før dette stenges/låses for kvelden. Dette for å unngå fristelser som kan resultere i innbrudd o.l.
- Det er ikke tillatt å booke gjesteleiligheten og gjestelokalet lenger enn 1 uke av gangen. Styret kan vurdere lenger leieperiode ved spesielle tilfeller.
- Fremleie av lokalene er ikke tillatt.

§13. 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.

§ 14. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER

for

VITIGREND BOLIGSAMEIE

org. nr. 932 319 411

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Vitigrend boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.09.23.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 43 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering på eiendommen gnr. 33, bnr. 3195, i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og ev. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av balkong, bod og carport.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet sameiebrøk.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over sameiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

Seksjonseier med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold av tak utenfor takterrassen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Rekkehusene har midlertidig eksklusiv bruksrett med tilhørende drift- og vedlikeholdsansvar til utomhusarealer som naturlig flukter til deres seksjon. Grensene for den enkelte seksjons enerett følger av **vedlegg 1**. Eneretten gjelder i maksimalt 30 år fra desember 2023.

Endringer i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra rettighetshaver.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer totalt 65 parkeringsplasser, der 49 befinner seg i underjordisk garasjeanlegg under leilighetsbyggene, 8 befinner seg i garasje på bakkeplan og 8 er carport i tilknytning til noen av rekkehusene. Parkeringsplasser i underliggende garasjeanlegg er organisert i én næringsseksjon i eierseksjonssameiet og utgjør et tingsrettslig sameie mellom eierne av denne, med innbyrdes eierandeler som fordeler som følger; 1 andel for bod og 2 andeler for p-plass.

Samtlige boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver. Boder for boligene i leilighetsbyggene befinner seg i garasjeanlegget, mens rekkehusboligene har bod i tilknytning til egen leilighet eller i tilknytning til egen carport.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Eierandel i næringsseksjon parkering kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i bebyggelsen, ikke selges eller overføres til andre enn de innenfor de eiendommer som har rettigheter til prosjektet Vitigrend. Utbygger vil eie og disponere eventuelle parkeringsplasser som ikke er solgt, og kan fritt omsette disse til seksjonseiere aller andre.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon garasje ikke skal følge boligseksjonen ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til sameiers boligseksjon. Boder kan kun omsettes sammen/selges sammen med seksjonen den er knyttet til.

Sameierne i næringsseksjon parkering har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel i seksjonen.

Sameierne i næringsseksjon parkering kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av det tingsrettlige sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Styret i Vitigrend Boligsameie vil være ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon parkering, garasjeanlegget med adkomst, boder, kjørebane og parkeringsarealer, med mindre garasjeseksjonen velger sitt eget styret og ønsker å ha eget regnskap

Som **vedlegg 2** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer de ulike p-plasser.

4-3 Kostnadsfordeling
Vitigrend Boligsameie er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom sameierne i næringsseksjon parkering i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier disponerer.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader for næringsseksjon parkering

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en

parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-6 Fellesareal
Den enkelte sameier har, med unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles på følgende måte: 50% av kostnadene fordeles likt mellom seksjonene, og 50% fordeles etter seksjonenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende), med mindre annet følger av disse vedtekter. Næringsseksjon parkering utlignes ikke for ordinære felleskostnader, men de som har p-plass og bod betaler felleskostnader iht. antall plasser og boder, jf. bestemmelse nedenfor.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonsloven § 32, er ikke en felleskostnad.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp:

- Kostnader forbundet med garasjeplass fordeles likt mellom de som innehar garasjeplass iht. hvor mange garasjeplasser de har.
- Kostnader forbundet med felles carport fordeles likt mellom de som innehar felles carport iht. hvor mange plasser de har.
- Kostnader forbundet med carport fordeles likt mellom de som innehar carport iht. hvor mange carporter de har
- De som har bod i garasjekjeller, betaler et likt beløp iht. hvor mange boder man har

Følgende kostnader fordeles etter forbruk:

- Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, hernuder kostnader til varmt tappevann, oppvarming etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akonto beløp som avregnes iht. avtalt periode.
- De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass, betaler for strømforbruket knyttet til lading etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et fast beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Den enkelte seksjon betaler eiendomsskatt etter grunnlag fra Oslo kommune.

Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene i blokker
Kostnadene til drift og vedlikehold som er tillagt boligseksjonene i blokker eller kostnader der blokkene er gitt ekstkusiv rett til bruk, dekkes av boligseksjonene i blokkene iht. særskilt kostnadsbrøk.

Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene i rekkehus
Kostnadene til drift og vedlikehold som er tillagt boligseksjonene i rekkehus eller kostnader der rekkehusene er gitt ekstkusiv rett til bruk, dekkes av boligseksjonene i rekkehusene iht. særskilt kostnadsbrøk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

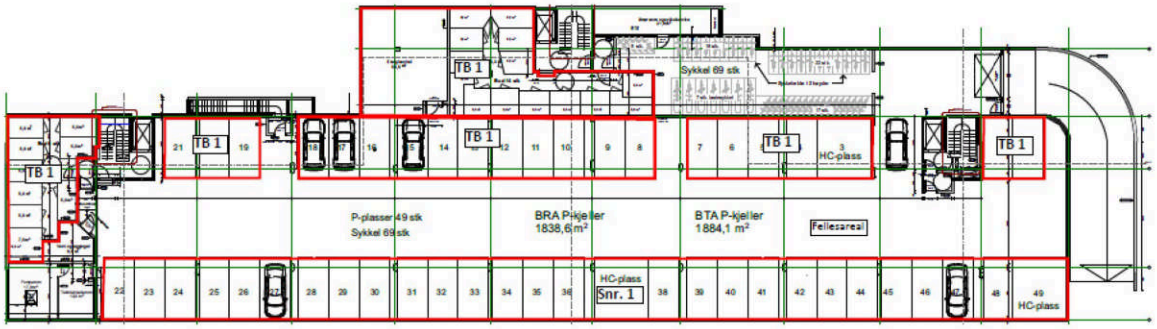
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Vedlegg 1: Bruksrettsplan iht. punkt 3-1 (8).



Vedlegg 2: tegning av garasje iht. punkt 4-2 sjette ledd.

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune



Felles parkeringskjeller
U. Etasje

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 768
VITIGREND BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VITIGREND BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 18:00, Gjestelokale.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Formål, bruk og evt. tilpasninger av sameiets fellesareal
8. Tak over postkassestativ

Med vennlig hilsen,
Styret i VITIGREND BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0768 Vitigrend Boligsameie - regnskap og revisjonsberetning årsmøte 2.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Sak 7

Formål, bruk og evt. tilpasninger av sameiets fellesareal

Forslag fremmet av:
Benny André Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet besitter et fellesareal som kan gi beboerne vesentlig større nytte og bruk enn i dag (som er gjesterom/selskapslokale). Det er nok av slike tilbud i nærheten, og sameiet bør i stedet legge til rette for et fellesareal som er en "fellesarena", der beboerne kan møtes og aktiviseres uavhengig av alder og om en har booket lokalet. Vedlagde PDF gir en begrunnelse for, og utdyping av, forslagspunktene.

Forslag til vedtak

1. Formålet med sameiets fellesareal i blokk C, 1. etasje tydeliggjøres.

Forslag: Fellesarealet skal invitere til mest mulig bruk for sameiets beboere,

og i størst mulig grad være tilrettelagt for å være en «fellesarena» der

beboerne kan møtes og aktiviseres uavhengig av alder.

2. Sameiet vedtar en prosess for å vurdere bruk/nytte av fellesarealet opp mot

det definerte formålet. Del av prosessen er også å vurdere og evt. foreslå

alternativ bruk og tilpasning av arealet.

Vedlegg

2. Forslag til sak på årsmøtet i Vitigrend boligsameie 09.04.2025.pdf

---

Sak 8

Tak over postkassestativ

Forslag fremmet av:
Marius Elvegård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Postkassene for rekkehusene som er montert på carport er utsatt for regn; aviser blir våte og låsene fryser ved frost.

Forslag til vedtak

Skjerming av postkassestativ med tak.

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING VITIGREND BOLIGSAMEIE

STYRETS ARBEID 2024

Innledning

Denne rapporten har som hensikt å gi en oversikt over styrearbeidet i sameiet det siste året. Rapporten inneholder en oppsummering av de viktigste aktivitetene og tiltakene som er gjennomført, samt en presentasjon av styremedlemmene som har bidratt til sameiets utvikling.

Styremedlemmer

Fra styrets oppstart til januar 2025 har følgende personer vært med i styret:

- Lennarth Hovland
- Mikhail Markevich
- Marie Louise Liane Andersen

Styrelederrollen har vært besatt av Sven Morten Helgesen frem til februar 2025, da Trude Lerfald overtok stafettpinnen.

Hovedpunkter

I løpet av det siste året har styret gjennomført en rekke tiltak for å forbedre sameiet. Her er noen av de viktigste aktivitetene:

- **Innredning av gjestelokale og gjesteleilighet**: Styret har innredet et gjestelokale og en gjesteleilighet med diverse nødvendigheter for å øke komforten for besøkende.
- **Kontakt med leverandører**: Det har vært kontinuerlig kontakt med ulike leverandører for å sikre nødvendig vedlikehold av sameiets fasiliteter.
- **Innsending av saker til Bygr/Rubus**: Styret har meldt inn totalt 396 saker over feil og mangler til Bygr/Rubus, fordelt på:•36 saker relatert til det felles gjestelokalet•27 saker relatert til den felles gjesteleiligheten•123 saker relatert til utendørsområdene•133 saker relatert til parkeringsgarasjen•73 saker relatert til Blokk A fellesområder•67 saker relatert til Blokk B fellesområder•60 saker relatert til Blokk C fellesområder
- **Utarbeidelse av sosiale soner utomhus**: For å fremme et godt bomiljø, har styret utarbeidet flere sosiale soner med rentbrennende bålpanne og benker hvor beboerne kan møtes og tilbringe tid sammen.
- **Oppfølging av legionellautbrudd**: Styret har håndtert og fulgt opp et legionellautbrudd for å sikre beboernes helse og sikkerhet og sørge for at våre interesser opp mot utbygger/selger blir ivaretatt. Dette arbeidet fortsetter, og målet er at vi så fort som mulig kan nøste opp i dette og utarbeide en rapport som beskriver en tidslinje, hva som har skjedd, hvordan det har skjedd, involverte aktører, årsak, ansvar, kostnader osv.
- **Diverse oppfølging av arbeidere**: Styret har også hatt ansvar for oppfølging av arbeidere som har utført ulike oppgaver i sameiet.

I tillegg til disse tiltakene har mye av styrets tid blitt brukt på befaringsrunder i fellesarealene, oppfølging av saker innmeldt i Rubus, og å svare ut henvendelser fra beboerne. Styremøter har blitt gjennomført én gang per måned for å sikre god fremdrift og koordinering av arbeidet.

Nye tider og nye koster

I februar 2025 overtok Trude Lerfald som styreleder etter valg i ekstraordinær generalforsamling. Det nye styret har siden da utarbeidet en oversikt over styrets ansvarsområder og arbeidsoppgaver, og har gått i gang

med å gjennomgå all dokumentasjon angående fellesområder ute og inne. Vi har også startet arbeidet med å kvalitetssikre og forhandle alle leverandøravtaler. En viktig del av styrets arbeid fremover blir å få enda bedre kontroll på alle utgifter og kostnader og foreslå tiltak som sikrer økonomien, sikre kvaliteten på bygningsmasse, tekniske systemer og aktører som er tilknyttet drift og vedlikehold av disse, innomhus og utomhus fellesarealer. Legionellasaken har høy prioritet og vi jobber videre med denne saken.

Det nye styret jobber etter en visjon om å gjøre Vitigrend Boligsameie til et av Oslos beste sameier og at Vitigrend er et god, trygt og sosialt sameie for store og små beboere. Det nye styrets mål er å gjøre styrearbeid til noe som er inspirerende og gøy, der man gjennom styreverv opplever motivasjon og bidrag og at vi i fremtiden får beboerne til frivillig å stille til valg.

Det nye styret tar et krafttak for å sikre orden og styring, og opprettholder en god dialog med utbygger. Vi jobber målrettet for at vi så fort som mulig kan si oss ferdig med overtagelser, reklamasjoner og at alt er ferdigstilt.

Gjennom disse tiltakene har styret arbeidet målrettet for å forbedre sameiets fasiliteter og bomiljø, og vi ser frem til å fortsette dette arbeidet under Trude Lerfalds ledelse.

VITIGREND BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 319 411, KUNDENR. 768

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 576 604	155 303	3 407 000	3 407 000
Andre inntekter	3	72 829	110 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 649 433**	**265 303**	**3 407 000**	**3 407 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	0	-8 400	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	0	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-6 667	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 872	-8 181	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 707	-7 240	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-3 750	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-379 143	-434	-698 063	-706 000
Forsikringer		-225 387	-8 881	-213 000	-256 000
Kommunale avgifter	9	-702 030	0	-754 218	-849 000
Energi/fyring		-68 531	-27 171	-999 980	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-41 888	-2 038	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	10	-403 423	-135 661	-362 000	-375 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 991 857**	**-189 605**	**-3 215 661**	**-3 379 000**
DRIFTSRESULTAT		**657 576**	**75 698**	**191 339**	**28 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 192	40	0	0
Finanskostnader	12	-284	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 908**	**40**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**662 484**	**75 738**	**191 339**	**28 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		662 484	75 738		

Transaksjon 09222115557539944790 Signert TL, MLL, LH, MM

VITIGREND BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 319 411, KUNDENR. 768

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	13 333	20 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 333**	**20 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 216	3 170
Forskuddsbetalte kostnader		110 499	97 691
Driftskonto OBOS-banken		1 084 380	172 320
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27 300	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 227 395**	**273 181**
SUM EIENDELER		**1 240 728**	**293 181**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		738 222	75 738
SUM EGENKAPITAL		**738 222**	**75 738**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 582	24 940
Leverandørgjeld		317 540	185 263
Skyldige offentlige avgifter	14	35 760	0
Energiavregning	15	143 624	0
Annen kortsiktig gjeld		0	7 240
SUM KORTSIKTIG GJELD		**502 506**	**217 442**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 240 728**	**293 181**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.06.2025
Styret i Vitigrend Boligsameie

Sven Morten Helgesen /s/ Marie Louise Liane Andersen /s/ Lennarth Hovland /S/

Mikhail Markevich /s/

Transaksjon 09222115557539944790 Signert TL, MLL, LH, MM

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	2 324 004
Garasje	205 800
Bodleie	27 600
Carport	19 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 576 604**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Mer Norway (El-bil)	32 829
Startkapital	30 000
Utleie	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**72 829**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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.

Transaksjon 09222115557539944790 Signert TL, MLL, LH, MM

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 872.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 750**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-206 230
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 724
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 811
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 128
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-379 143**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-395 313
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-702 030**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-19 749
Vaktmestertjenester	-68 888
Renhold ved firmaer	-80 267
Snørydding	-220 479
Andre fremmede tjenester	-5 670
Andre kontorkostnader	-3 560
Kontingenter	-775
Bank- og kortgebyr	-2 891
Velferdskostnader	-1 145
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-403 423**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter driftskonto i OBOS-banken	4 319
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	873
SUM FINANSINNTEKTER	**5 192**

Transaksjon 09222115557539944790 Signert TL, MLL, LH, MM

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-284
SUM FINANSKOSTNADER	**-284**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2023	20 000	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-6 667	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**13 333**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-6 667**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-27 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-35 760**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2024	-829 980
SUM INNTEKTER	**-829 980**

KOSTNADER

Techem 2024	33 451
Fjernvarme 2024	652 905
SUM KOSTNADER	**686 356**
SUM ENERGIAVREGNING	**-143 624**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Transaksjon 09222115557539944790 Signert TL, MLL, LH, MM

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VITIGREND BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VITIGREND BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HBPDH-JSJ1S-SPCT1-CKUPZ-5L6KE-WP7BE

Forslag til sak på årsmøtet i Vitigrend boligsameie, 9. april 2025:

Formål, bruk og evt. tilpasninger av sameiets fellesareal

Forslag:

1. Formålet med sameiets fellesareal i blokk C, 1. etasje tydeliggjøres.
   Forslag: Fellesarealet skal invitere til mest mulig bruk for sameiets beboere, og i størst mulig grad være tilrettelagt for å være en «fellesarena» der beboerne kan møtes og aktiviseres uavhengig av alder.

2. Sameiet vedtar en prosess for å vurdere bruk/nytte av fellesarealet opp mot det definerte formålet. Del av prosessen er også å vurdere og evt. foreslå alternativ bruk og tilpasning av arealet.

Begrunnelse:



Vitigrend boligsameie besitter et fellesareal av potensielt stor bruksverdi for sameiets beboere. Gjesteleilighet og felleslokale/selskapslokale i blokk C, 1. etasje, er på til sammen 72 m2 og kan bookes på sameiets side på Vibbo.

Denne felles eiendommen bør tilrettelegges slik at den inviterer til mest mulig bruk. Det bør være et lokale som alle beboerne kan bruke samtidig, når de måtte ønske og uavhengig av evt. forhåndsbooking etc, og helst også være et lokale beboerne kan bruke sammen, på samme tid.

Slik det er tilrettelagt per i dag, med gjesteleilighet og selskapslokale, er det lite som tyder på at lokalet er utformet og tilpasset mest mulig hensiktsmessig, ut fra våre boforhold og de behovene vi har her på Voksenkollen. Dette er særlig begrunnet i to forhold:

1. Vitigrend er vel trolig det sameiet i Norge med størst nærhet til, og tetthet av, gjesterom og selskapslokaler som det er mulig å leie. I en radius på få hundre meter har vi både Voksenåsen, Soria Moria, Lysebu og Scandic Holmenkollen, samt serveringssteder som f.eks. Solstua, Frognerseteren o.a.
2. Konseptene gjesteleilighet og selskapslokale er mer ekskluderende enn inkluderende, ut fra perspektivet om å føre sammen sameiets beboere på felles arenaer. Lokalene er mer tilpasset/tilrettelagt for en bruk der den enkelte

beboer kan booke gjesteleilighet for en gjest i stedet for hotellrom, evt. booke selskapslokale til egne selskap, klassefester o.a. i stedet for å benytte egen leilighet eller selskapslokaler på hoteller og lokaler i nærheten.

Egne inntrykk er at lokalene er svært lite brukt, noe som understøttes av gjennomgang av bestillingssiden på Vibbo der det er registrert svært lite belegg over perioden 01.01.2024-01.03.2025. (Her kan det evt. være feilkilder, at ikke alle bookingene er registrert i kalender o.a.)

Hensikten med dette forslaget for generalforsamlingen er at vi tydeliggjør hva som skal være formålet med disse attraktive og verdifulle arealene på over 70 m2, og at det deretter vurderes nytte/bruk og evt. foreslås alternativ bruk/tilpasninger av lokalet ut fra formålet som er definert.

Dette forslaget er dermed todelt:

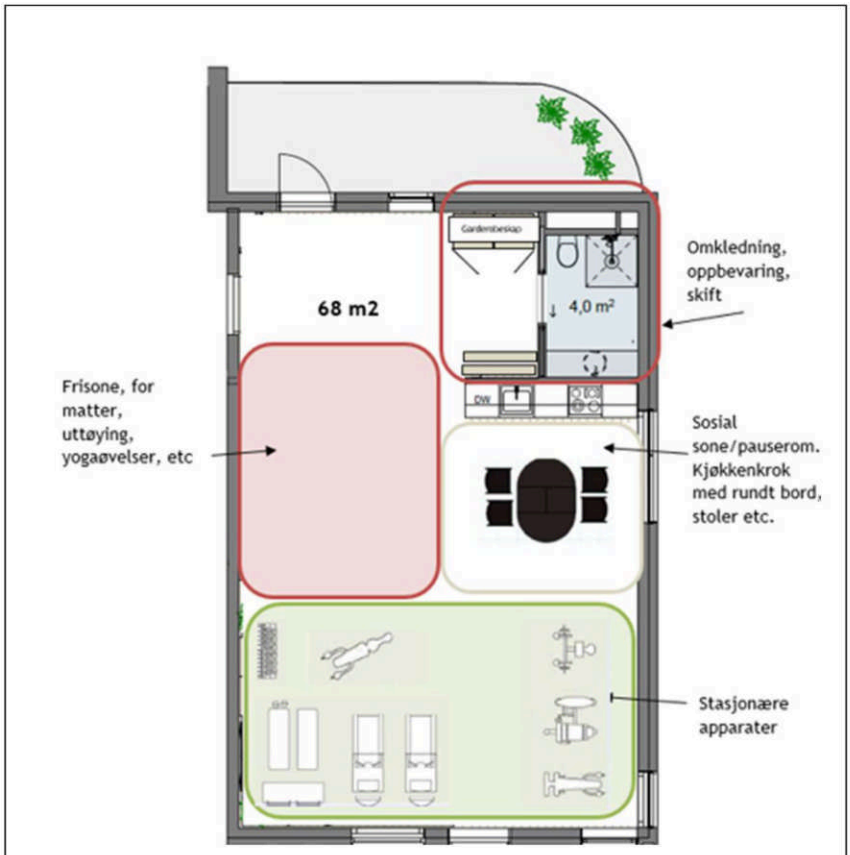
1. Sameiet må tydeliggjøre behov og formål med fellesarealet. Forslag på tydeliggjøring er lagt i kulepunkt 1.
2. Ut fra dette evaluere nytten av arealene slik de er per i dag, og eventuelt foreslå alternativ tilpasning og bruk av lokalene slik at de er til størst mulig glede for beboerne og for å styrke samhold i sameiet. Forslag til prosess er lagt i kulepunkt 2 (men her er det mange muligheter hvordan en legger opp løpet).

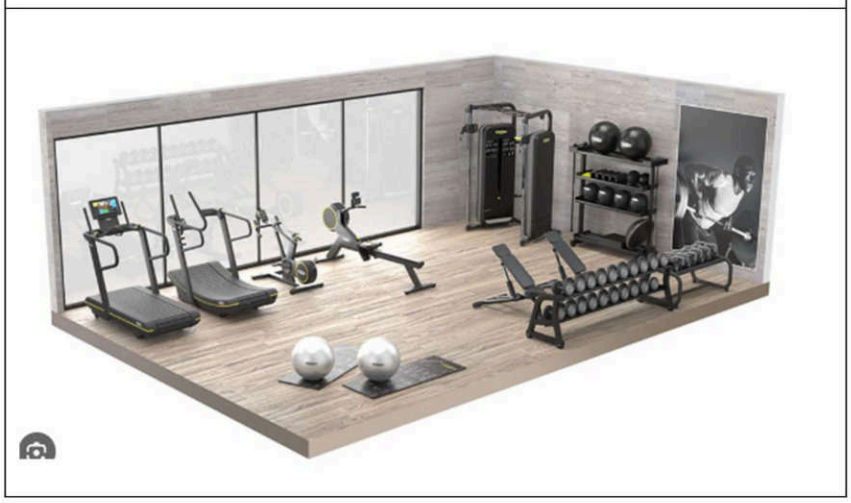
Jeg mener pkt 1 bør være ukontroversielt, og at sameiet allerede i denne generalforsamlingen kan vedta formålet med fellesarealet. Eksempel på tekst: Fellesarealet skal invitere til mest mulig bruk for sameiets beboere, og i størst mulig grad være tilrettelagt for å være en «fellesarena» der beboerne kan møtes og aktiviseres uavhengig av alder.

Punkt 2 må ta utgangspunkt i definisjonen av formålet. En evaluering av nytte opp mot formålet, og evt. vurdering av alternativ bruk, er da kanskje et arbeid som krever noe mer tid og noe mer dialog mellom alle beboerne. Det kan f.eks. gjøres gjennom en sosial idédrodling blant beboerne under en sommerfest, gjennom at sameiet nedsetter en arbeidsgruppe, gjennom en spørreundersøkelse blant beboerne eller annet. Uansett må det også gjøres en solid vurdering av kostnader, nytte, fordeler og ulemper – herunder ogå f.eks. økt slitasje, støy o.a..

For å illustrere mulighetene ved annen bruk/tilrettelegging – kun som en ide:

Egen tanke mht. alternativ bruk som kan føre beboerne sammen og være til stor nytte, er f.eks. med enkle tilpasninger å gjøre det til sameiets felles aktivitets-/treningsrom – tilpasset som f.eks. i illustrasjonen til høyre. Et rom med enkle treningsapparater og en sosial kaffesone, til allmenn bruk.





Det vil både spare en del beboere for store utgifter (treningsavgifter på eksterne treningssentra), gjøre hverdagen litt lettere i kalde og mørke vinterkvelder, og trolig øke attraktivitet/verdi på boligene i sameiet vesentlig. Og ikke minst: Det vil være et lokale der hvem som helst av beboerne, når som helst (innenfor et definert tidsrom, f.eks. kl 09-22) kan komme innom og trene eller kanskje bare ta en prat over kaffekoppen.

Men dette er bare en tanke, og vil være opp til en evt. videre prosess å vurdere nytte, kostnad etc av.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 768 **Selskapsnavn:** VITIGREND BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VITIGREND BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 932319411
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Gjestelokale.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Evjen (OBOS) velges
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Evjen velges som protokollfører og Nina Kindt ble valgt som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Formål, bruk og evt. tilpasninger av sameiets fellesareal

Fremmet av: Benny André Johansen

Sameiet besitter et fellesareal som kan gi beboerne vesentlig større nytte og bruk enn i dag (som er gjesterom/selskapslokale). Det er nok av slike tilbud i nærheten, og sameiet bør i stedet legge til rette for et fellesareal som er en "fellesarena", der beboerne kan møtes og aktiviseres uavhengig av alder og om en har booket lokalet. Vedlagde PDF gir en begrunnelse for, og utdyping av, forslagspunktene.

Styrets innstilling
Styret gjennomfører en brukerundersøkelse/idedugnad, samler inn innspill og forslag til at vi alle skal kunne ta i bruk og få glede av gjestelokale og gjesteleiligheten.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Formålet med sameiets fellesareal i blokk C, 1. etasje tydeliggjøres.
Forslag: Fellesarealet skal invitere til mest mulig bruk for sameiets beboere,
og i størst mulig grad være tilrettelagt for å være en «fellesarena» der
beboerne kan møtes og aktiviseres uavhengig av alder.
2. Sameiet vedtar en prosess for å vurdere bruk/nytte av fellesarealet opp mot
det definerte formålet. Del av prosessen er også å vurdere og evt. foreslå
alternativ bruk og tilpasning av arealet.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret gjennomfører en brukerundersøkelse/idedugnad, samler inn innspill og forslag til at vi alle skal kunne ta i bruk og få glede av gjestelokale og gjesteleiligheten.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Tak over postkassestativ

Fremmet av: Marius Elvegård

Postkassene for rekkehusene som er montert på carport er utsatt for regn; aviser blir våte og låsene fryser ved frost.

Styrets innstilling
Styret legger dette ut på anbud

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Skjerming av postkassestativ med tak.

✗ **Ikke vedtatt.**

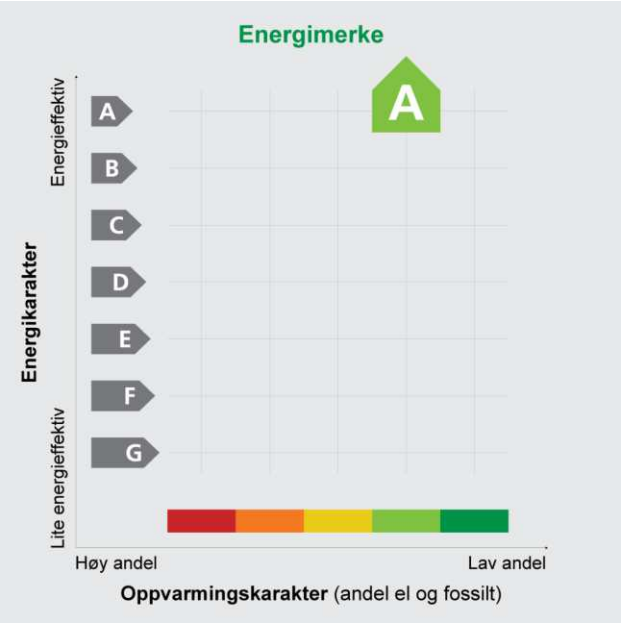
Forslag til vedtak 2:
Styret legger dette ut på anbud

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Protokollen er signert av
Møteleder Ida Evjen /S/
Protokollfører Ida Evjen /s/
Protokollvitne: Nina Kindt /s/

ENERGIATTEST

Adresse	Ullveien 70
Postnr	0791
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	33
Bnr.	3195
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	300891019
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2023-1489137
Dato	19.09.2023



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	64,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	04.07.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ullveien 70
Postnr/Sted: 0791 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 19.09.2023 12:29:59
Energimerkenummer: A2023-1489137
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 33
Bnr: 3195
Seksjonsnr: 6
Festenr:
Bygnr: 300891019

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	33
Bnr.	3195
Snr.	6
Fnr.	
Gateadresse	Ullveien 70
Postnummer	0791
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	300891019
Bolignr.	H0202
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	19.09.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	191 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	105,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.07.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	191 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,39
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,70
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,37
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,63
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,91
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.9.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	11,7

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,3
Varmtvann	29,8
Vifter	5,5
Pumper	0,7
Belysning	9,3
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	77,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3500 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	54,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1396 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	54,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3500 kWh/år

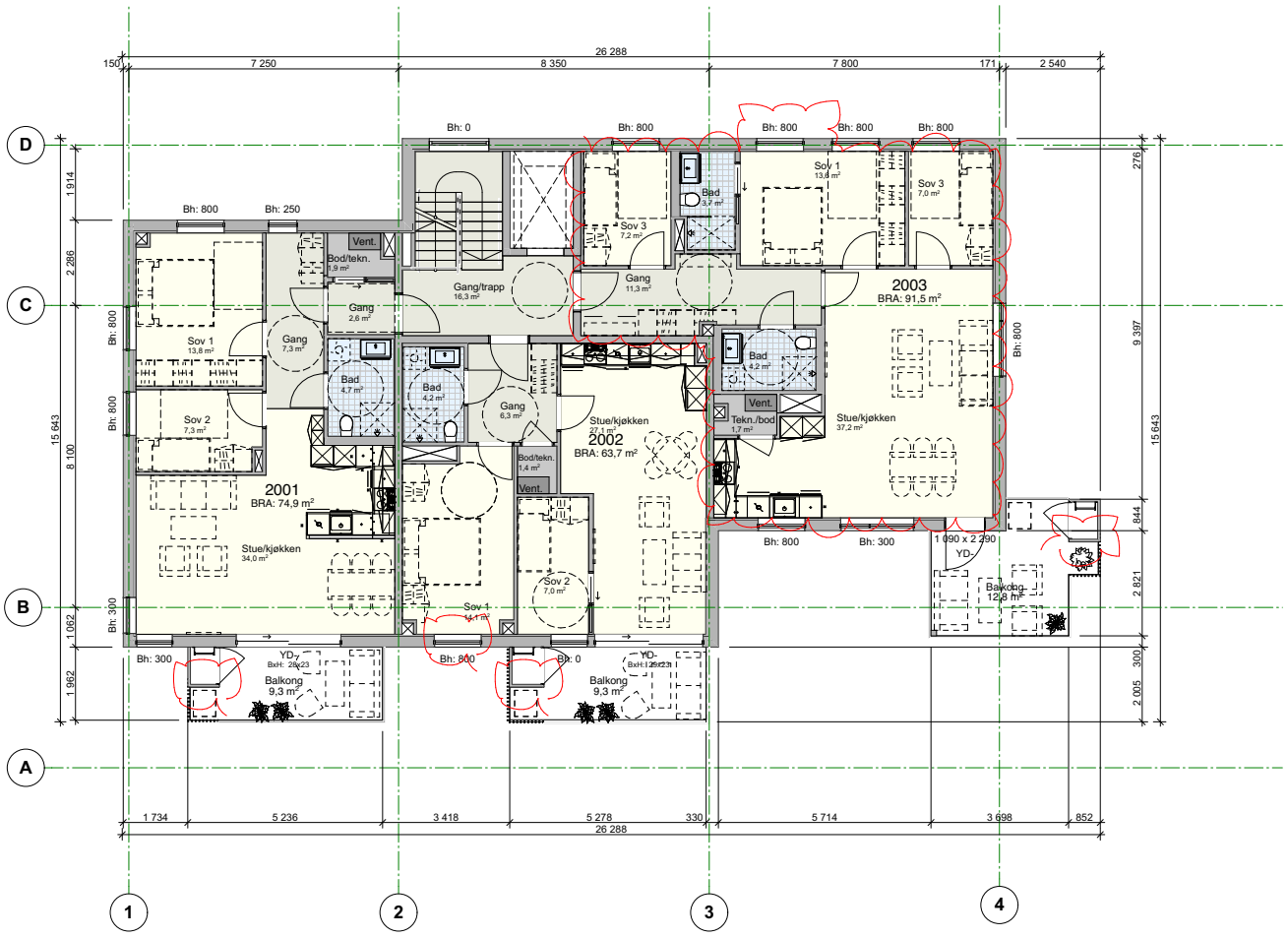
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3500 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3500 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	47 %



PI arkitekter

PI arkitekter as
Rosenborggata 19c
0356 OSLO

Telefon: 922 02 038
E-post: post@pi-arkitekter.no
www.pi-arkitekter.no
Org. nr.: 994 806 602 MVA

Blokk A
A20A Planer
Plan 2. etg

Endringssøknad
VITIGREND - GNR/BNR 33/18

A20A-02

Indeks: B

Mål:1:100 Dato:04.03.20 Tegn.: MS Kontr.: KSC Godkj.: KSC Ansv.: KSC Rev.dato:05.08.21

\\Volumes\EDA_arkitekter\10 Prosjekter\21950 Ulveien 12 _ prosjektering\21960_Tegninger\21950_Aktive tegninger\21950_Modell\Blokk A.pln

Plottet 13.08.2021

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stian Breda-Ruud
ULLVEIEN 70

Dato: 23.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524254
8910970

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 3195

Vi viser til bestilling av 20251223 for ULLVEIEN 70.

GNR. 33 BNR. 3195

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.2023.

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

16045.6 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

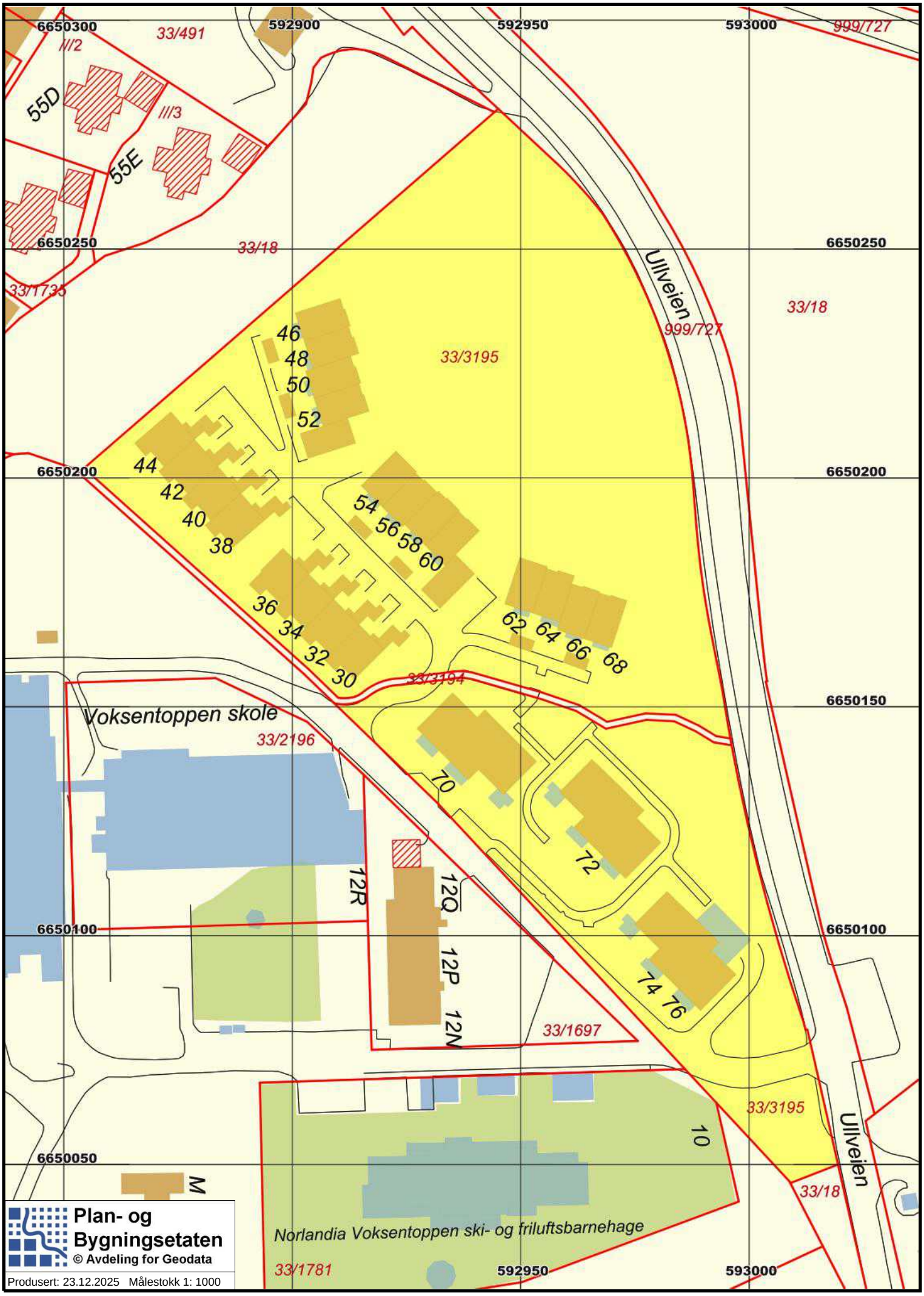
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6650300
592900
592950
593000
999/727
33/491
II/2
55D
III/3
55E
6650250
33/18
33/1735
Ullveien
999/727
33/18
46
48
50
52
33/3195
6650200
44
42
40
38
54
56
58
60
62
64
66
68
36
34
32
30
33/3194
6650150
Voksentoppen skole
33/2196
10
72
12R
12Q
12P
12N
6650100
74
76
33/1697
33/3195
10
6650050
M
33/18
Norlandia Voksentoppen ski- og friluftsbarnehage
33/1781
592950
593000
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 23.12.2025 Målestokk 1: 1000

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 19.09.2023 Kjetil Engen

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

Løpenummer for forretning: 613757421
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
987791519	ULLVEIEN 12 AS		Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	33	3195

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	33	3195	0	1	898 / 5509	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	2	80 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	3	64 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	4	75 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	5	92 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	6	64 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	7	75 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	8	92 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	9	140 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	10	75 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	11	64 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	12	80 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	13	75 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	14	64 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	15	92 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	16	140 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	17	92 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	18	64 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	19	80 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1047323 Tinglyst: 26.09.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1047323/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 13:46
Side 1 av 29

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	33	3195	0	20	75 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	21	64 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	22	92 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	23	140 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	24	92 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	25	120 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	26	120 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	27	120 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	28	120 / 5509	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	3195	0	29	120 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	30	120 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	31	120 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	32	120 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	33	140 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	34	140 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	35	140 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	36	140 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	37	140 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	38	140 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	39	140 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	40	140 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	41	140 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	42	140 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	43	140 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	3195	0	44	140 / 5509	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1047323/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 13:46

Rett kopi bekreftes

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN OMG/480 69 948

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Ullveien 12 AS	987 791 519	inga.salvesvold@obos.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 6666 St. Olavs Plass	0129	Oslo	930 18 870

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	33	3195	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
987 791 519	Ullveien 12 AS	1/1

Rettet opp etter avtale med Miriam Pettersen 24.08.2023 Kjetil Sveen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	898	B	13	B	75		25	B	120	B	37	B	140	B	49			
2	B	80	B	14	B	64		26	B	120	B	38	B	140	B	50			
3	B	64	B	15	B	92		27	B	120	B	39	B	140	B	51			
4	B	75	B	16	B	140		28	B	120	B	40	B	140	B	52			
5	B	92		17	B	92		29	B	120	B	41	B	140	B	53			
6	B	64		18	B	64	B	30	B	120	B	42	B	140	B	54			
7	B	75		19	B	80	B	31	B	120	B	43	B	140	B	55			
8	B	92		20	B	75		32	B	120	B	44	B	140	B	56			
9	B	140	B	21	B	64		33	B	140	B	45				57			
10	B	75	B	22	B	92		34	B	140	B	46				58			
11	B	64	B	23	B	140		35	B	140	B	47				59			
12	B	80	B	24	B	92		36	B	140	B	48				60			
Sum tellere		5509 ~~4611~~				Nevner =		5509 ~~4611~~											

Dato	Innsenderens underskrift
11/4-23	Inga Salvesvold

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11/4-23	Inga Salvesmed

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle uten dørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 11/4-23		Ullveien 12 AS v/ Ida Martine Strøm
Oslo, 11/4-23		Ullveien 12 AS v/ [illegible]
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	33	3195	

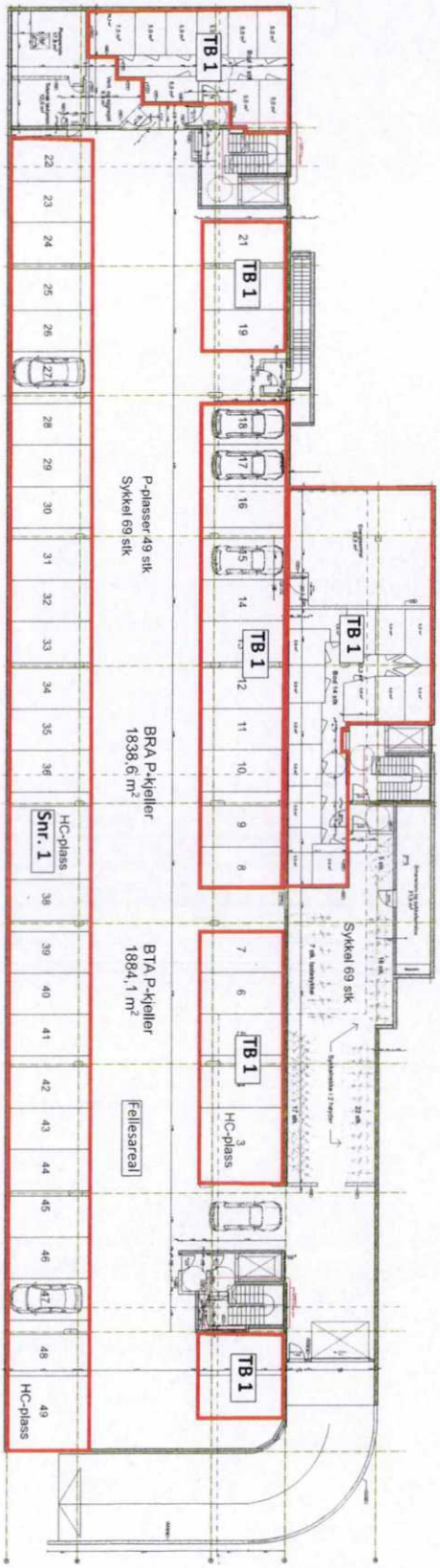
Dato	Underskrift	Stempel
29.8.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
11/4-23	Inga Salvesvold

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


Offentlig turvei
33/319
SNR 10-17
B
SNR 1, u. etg bygg A, B og C
SNR 18-24
C
Nedkjøring p-kjeller
Aktivitet
Renovasjon
SNR 2-9
A
Lek
SNR 44
SNR 43
SNR 42
SNR 41
F
Naturområde
SNR 40
SNR 39
SNR 38
SNR 37
E
SNR 25
SNR 26
SNR 27
SNR 28
H
SNR 36
SNR 35
SNR 34
SNR 33
D
Lek
SNR 29
SNR 30
SNR 31
SNR 32
G
Offentlig turvei
VEDLEGG 1 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

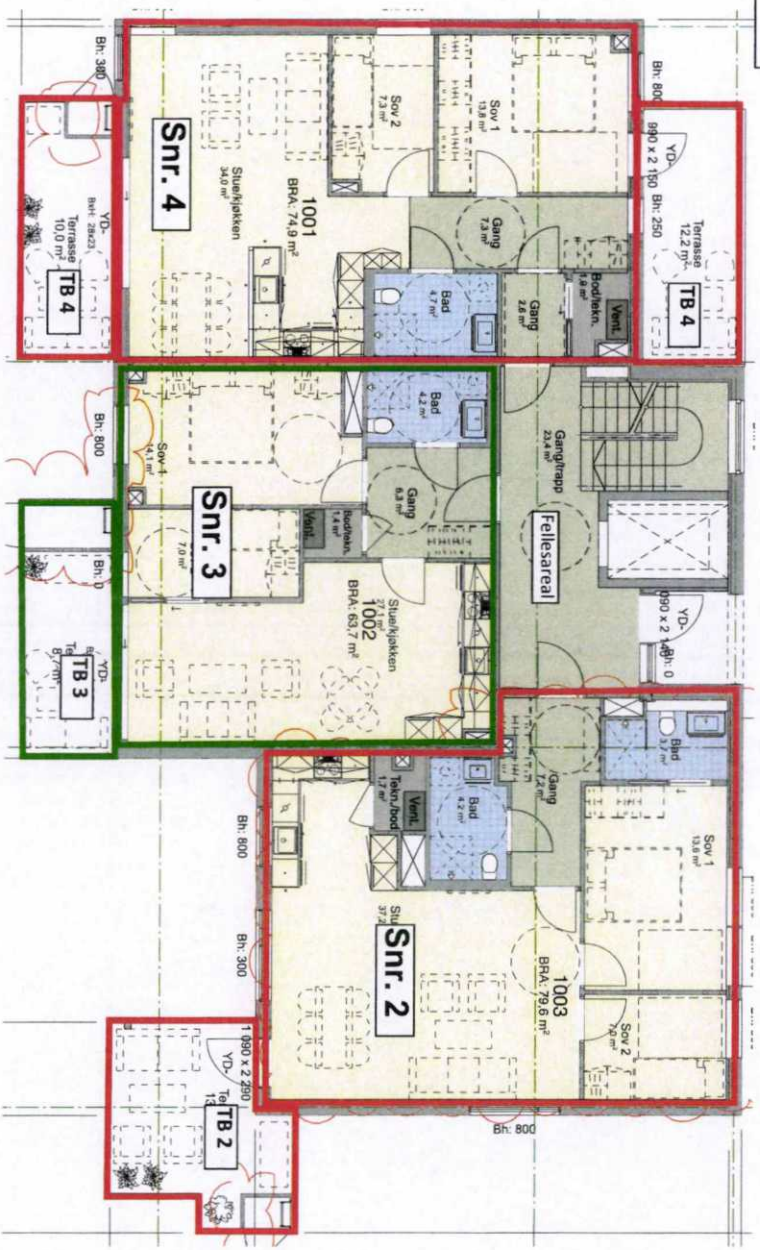
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune



Felles parkeringskjeller
U. Etasje

VEDLEGG 2 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

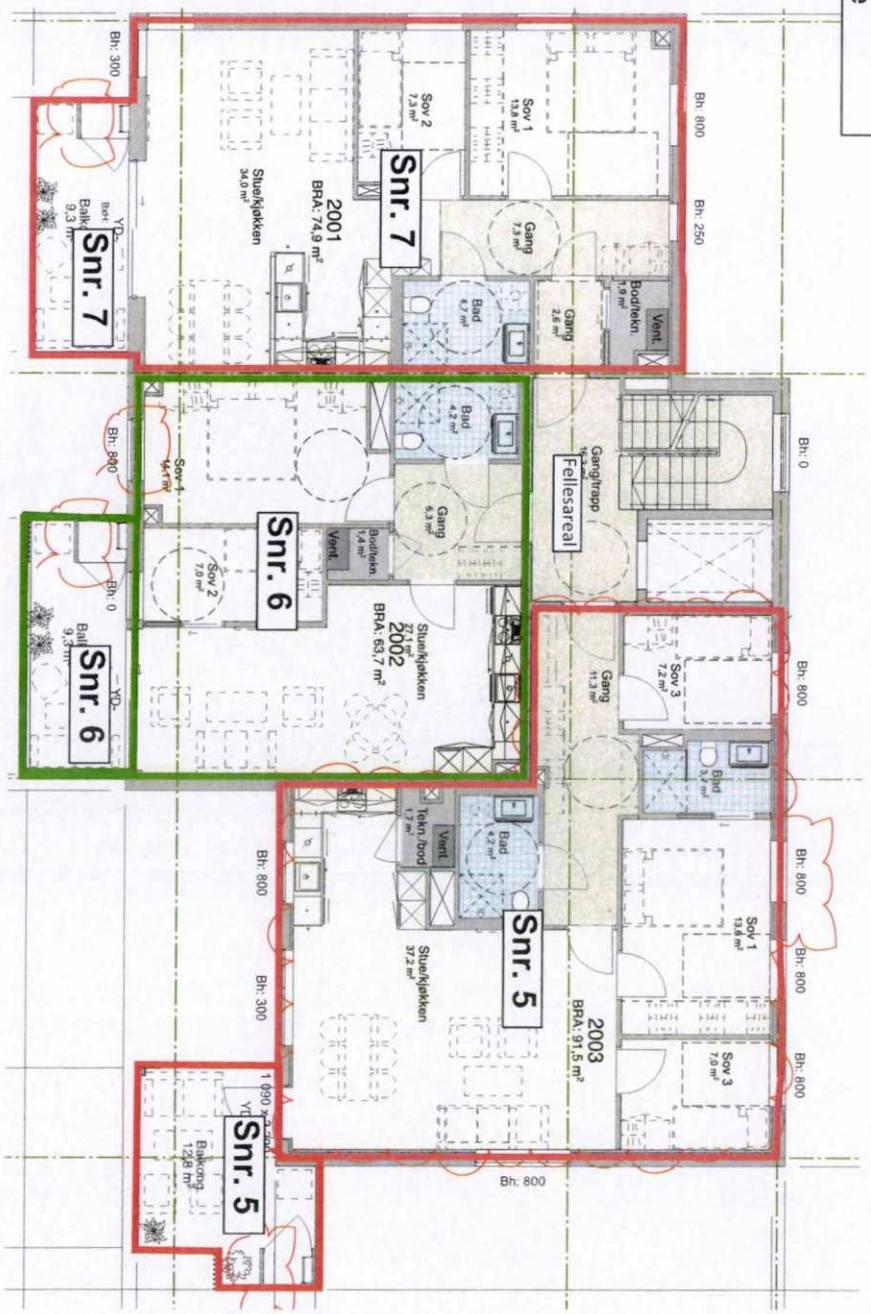
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune



Blokk A
1. etasje

VEDLEGG 3 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

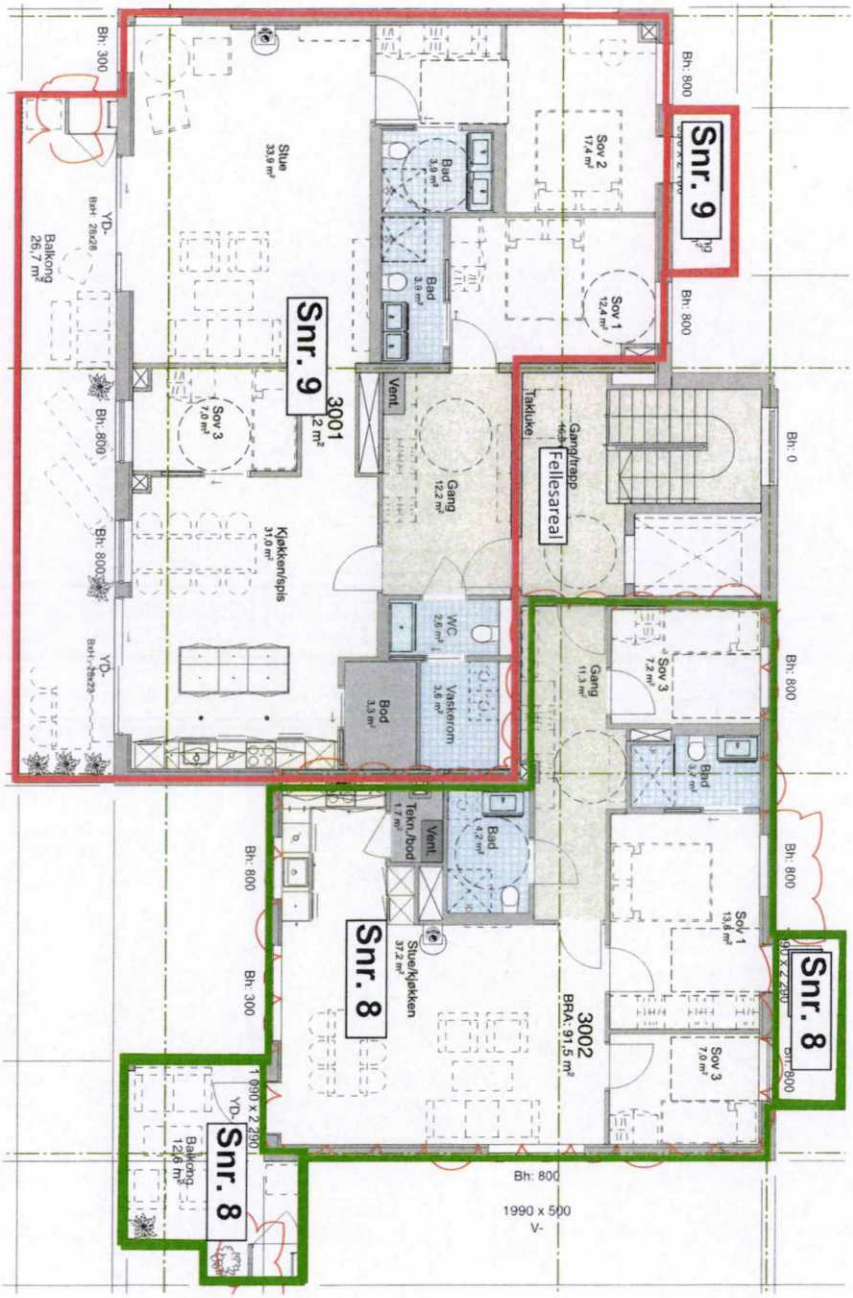


Blokk A
2. etasje

VEDLEGG 4 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

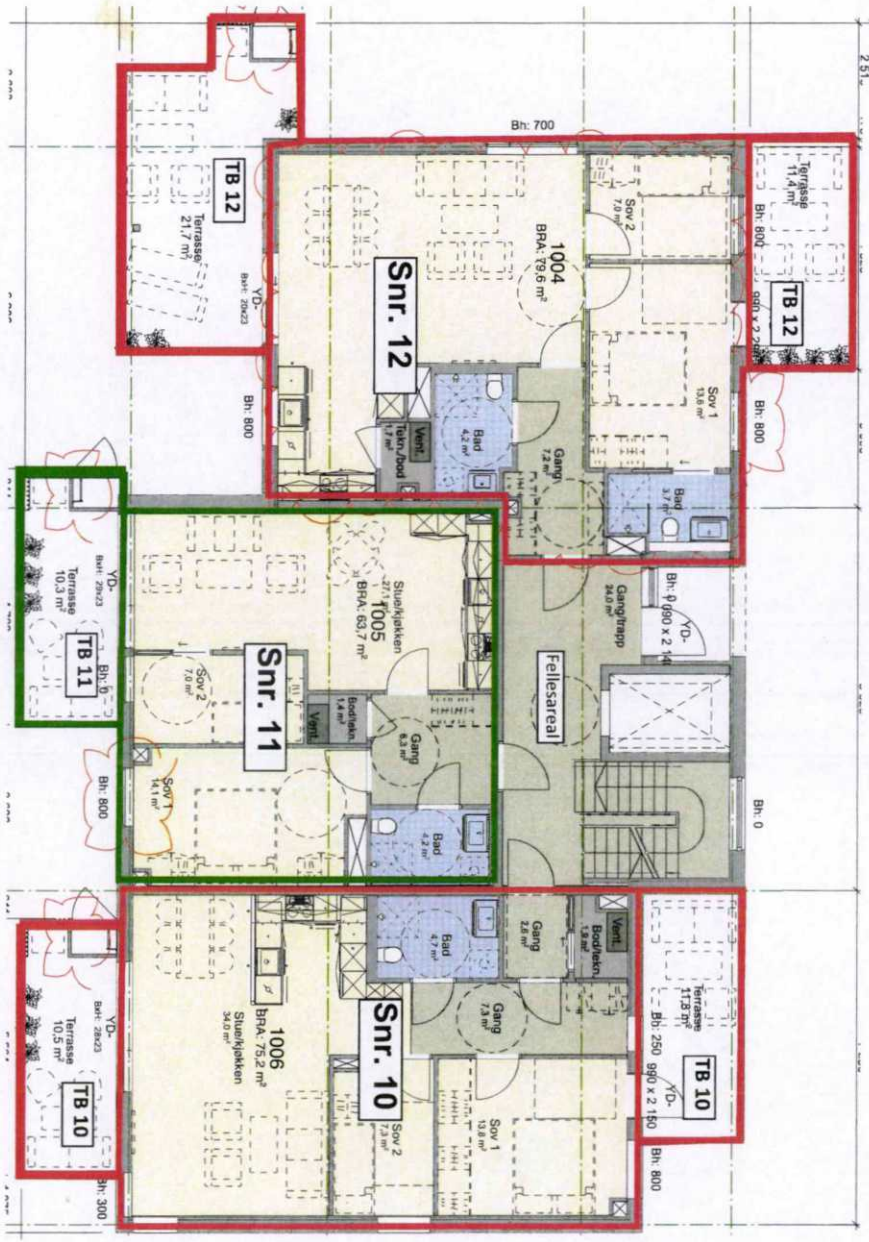
Blokk A
3. etasje



VEDLEGG 5 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

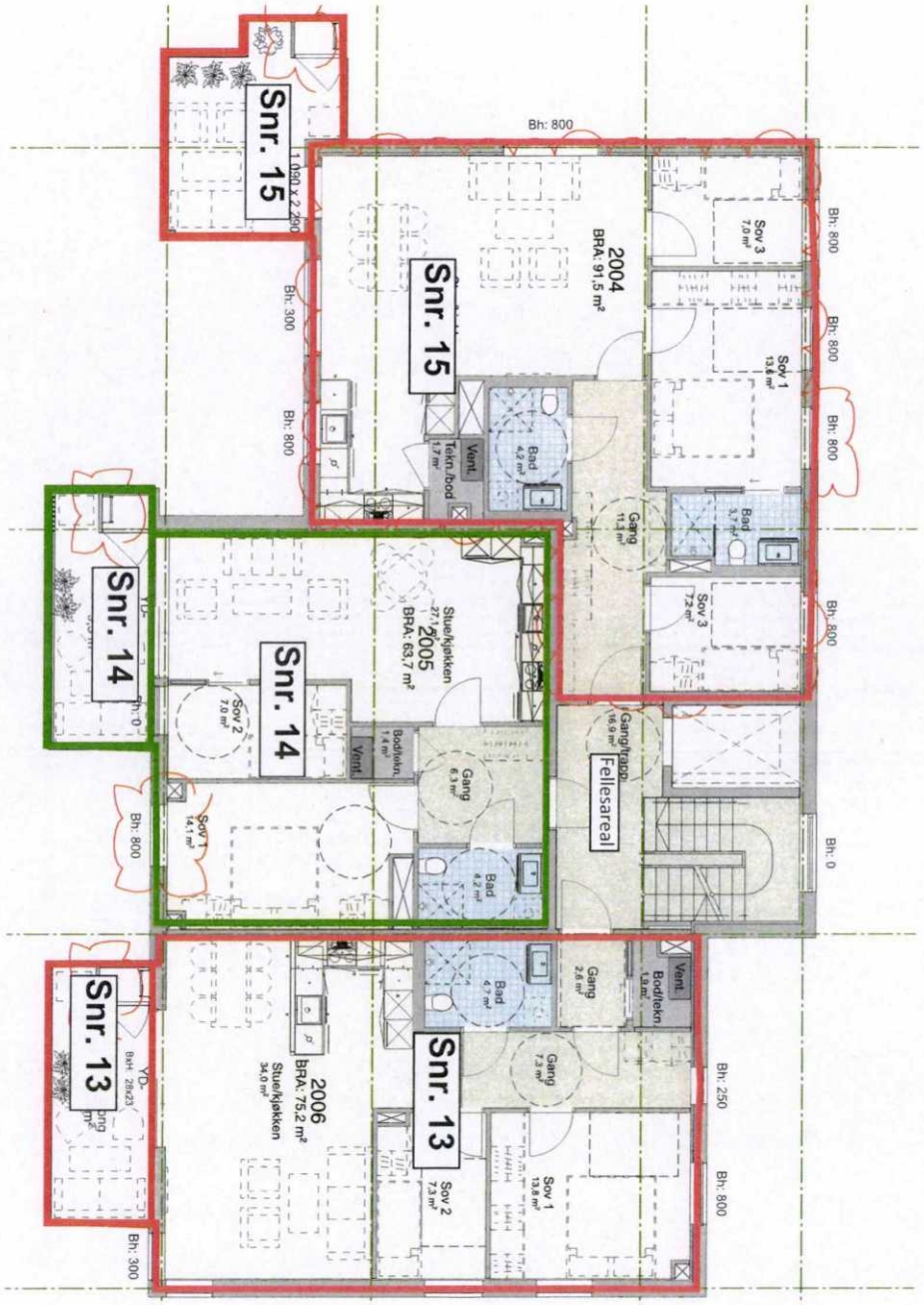
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

Blokk B
1. etasje



VEDLEGG 6 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

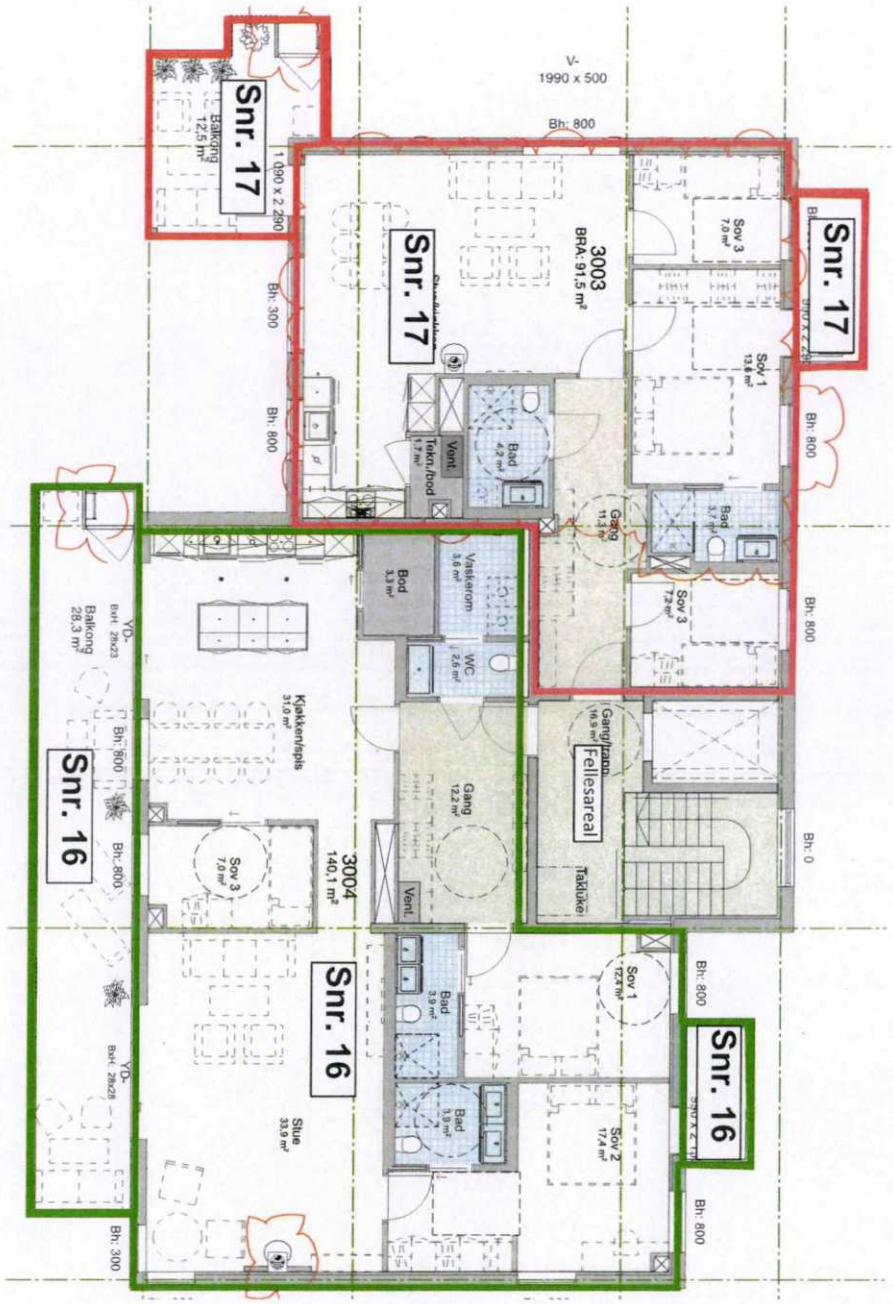
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune



Blokk B
2. etasje

VEDLEGG 7 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

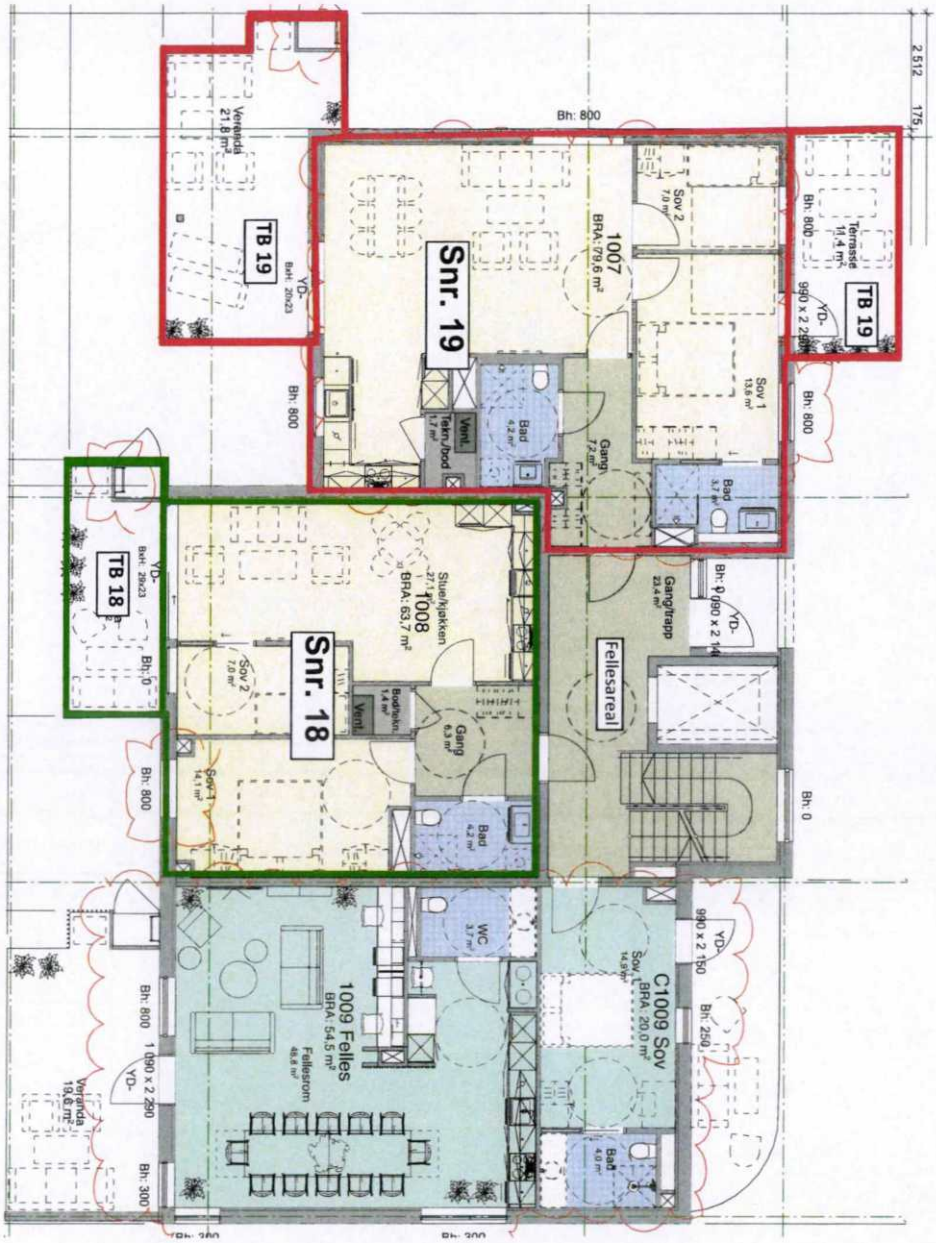
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune



Blokk B
3. etasje

VEDLEGG 8 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

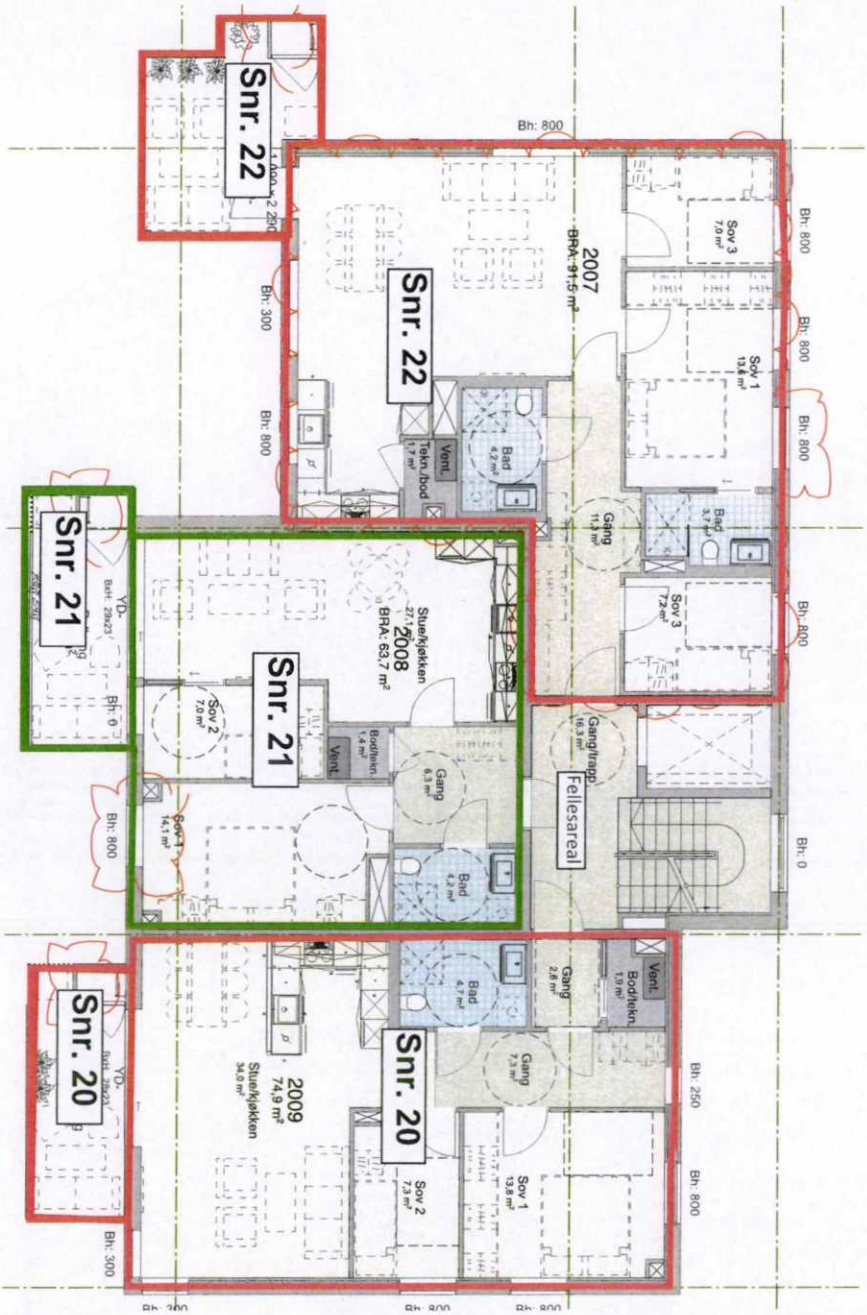
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune



Blokk C
1. etasje

VEDLEGG 9 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

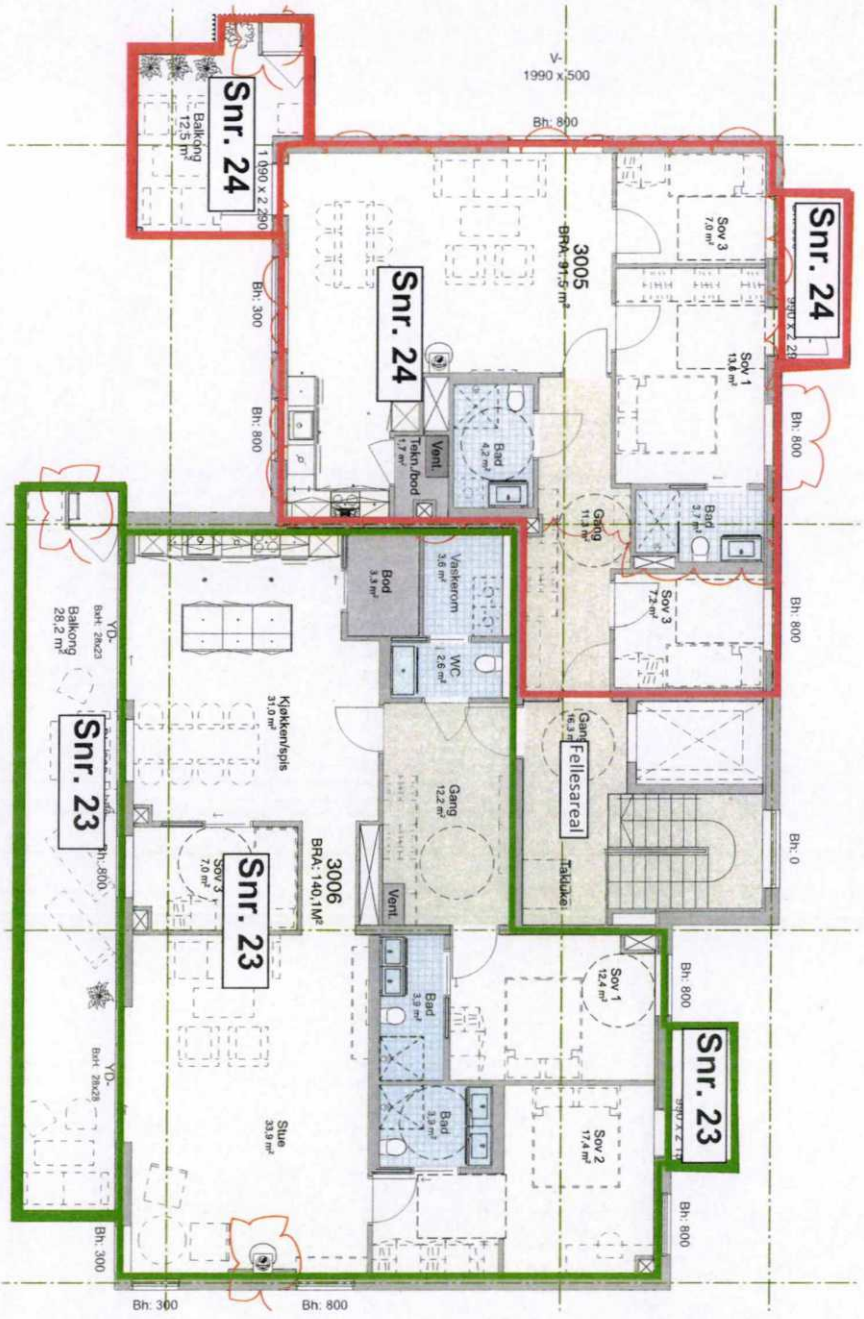
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune



Blokk C
2. etasje

VEDLEGG 10 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

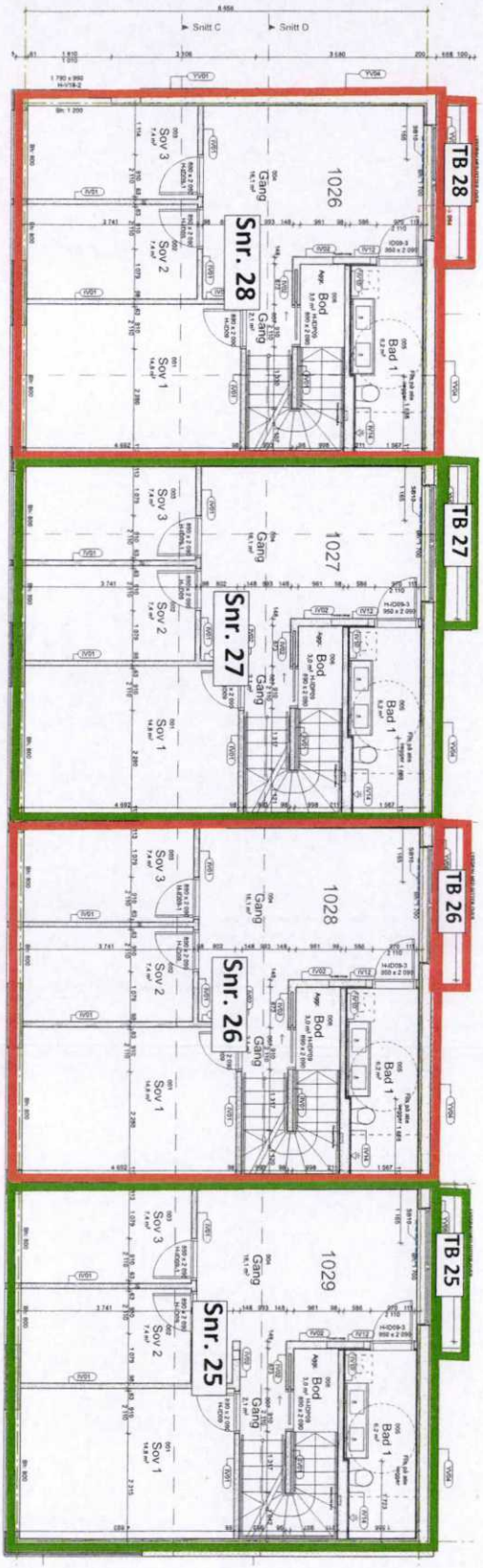
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune



Blokk C
3. etasje

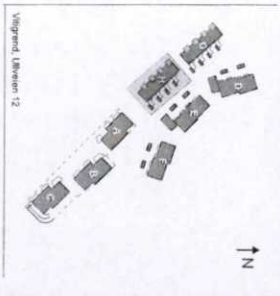
VEDLEGG 11 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune



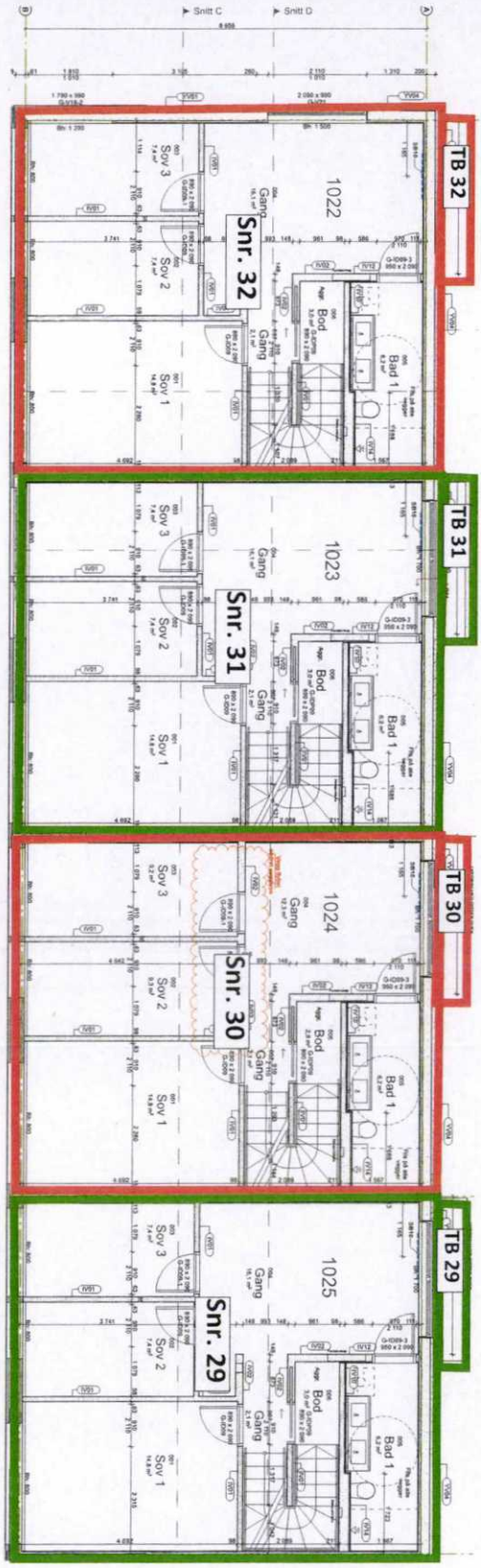
Rekkehus H
U. etasje

VEDLEGG 12 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



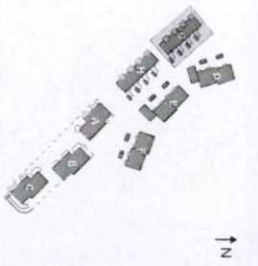

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune
Rekkehus H
1. etasje
Snr. 28
Snr. 27
Snr. 26
Snr. 25
TB 28
TB 27
TB 26
TB 25
1026
1027
1028
1029
Kjøkken/spisestue
Entre/trapp
Stue
Bad 2
Carport
Bod
Terrasse
Snitt C
Snitt D
VEDLEGG 13 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

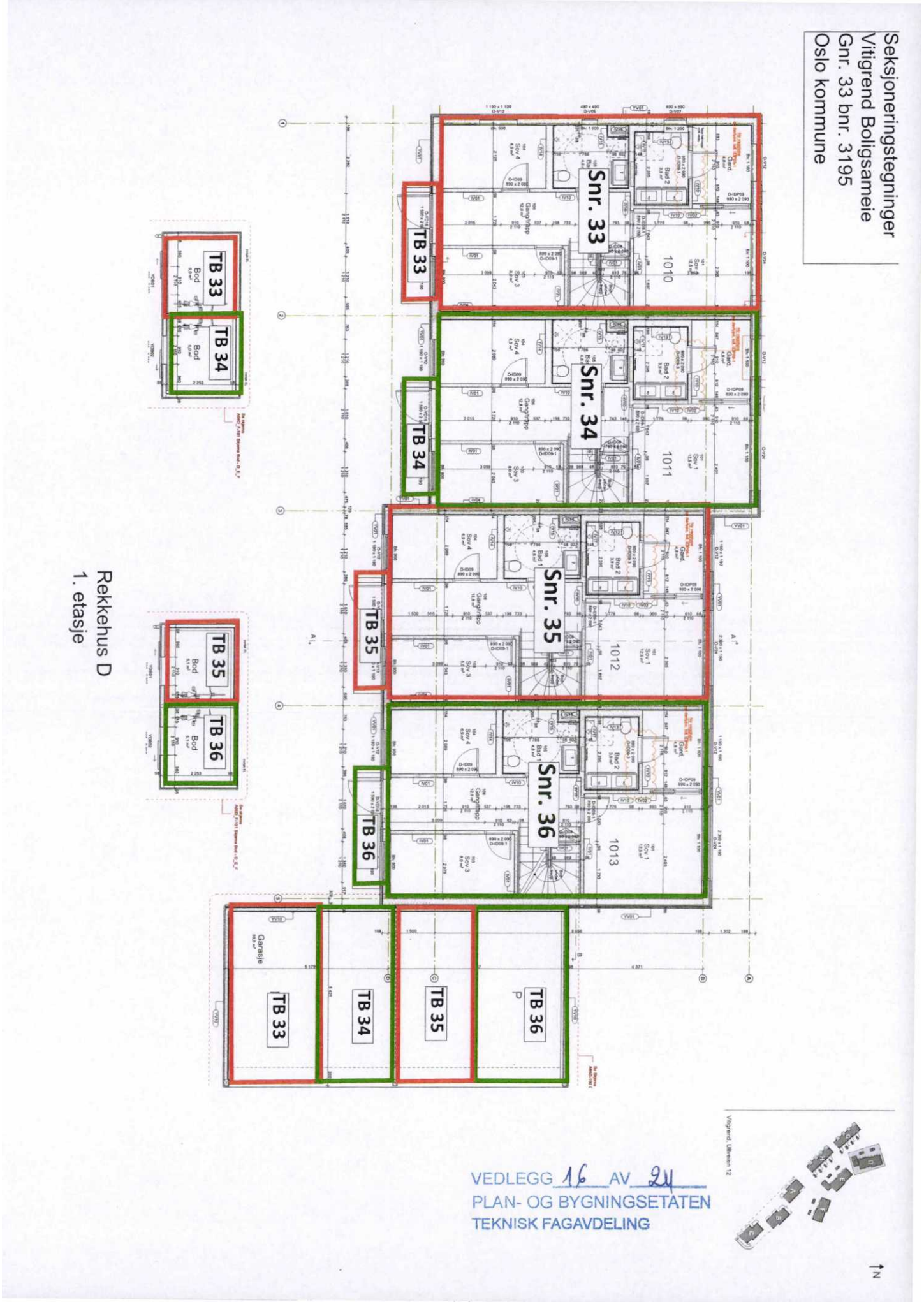


Rekkehus G
U. etasje

VEDLEGG 14 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

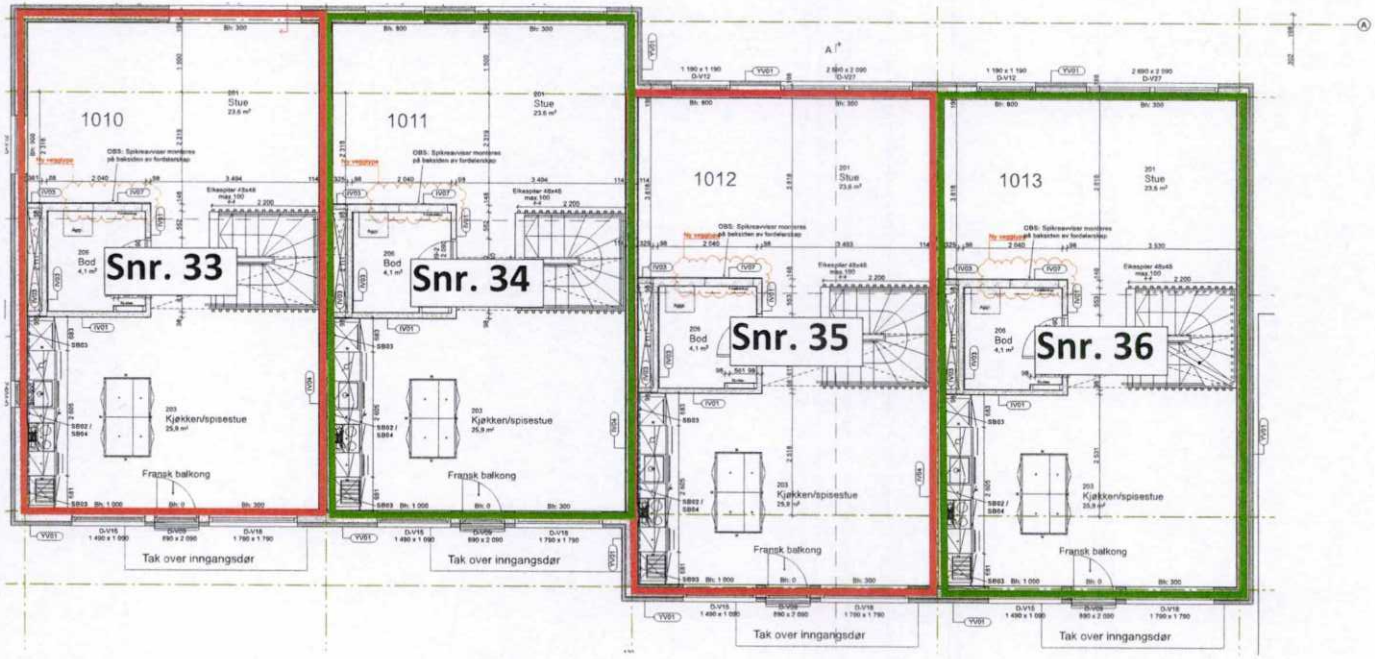



Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune
Rekkehus G
1. etasje
Snitt C
Snitt D
Snr. 32
Snr. 31
Snr. 30
Snr. 29
TB 32
TB 31
TB 30
TB 29
1022
1023
1024
1025
Kjøkken/spisestue
Entre/trapp
Stue
Bad 2
Carport
Bod
Terrasse
VEDLEGG 15 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune
Rekkehus D
1. etasje
Snr. 33
Snr. 34
Snr. 35
Snr. 36
TB 33
TB 34
TB 35
TB 36
1010
1011
1012
1013
Garasje
P
VEDLEGG 16 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1047323/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 13:46

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune





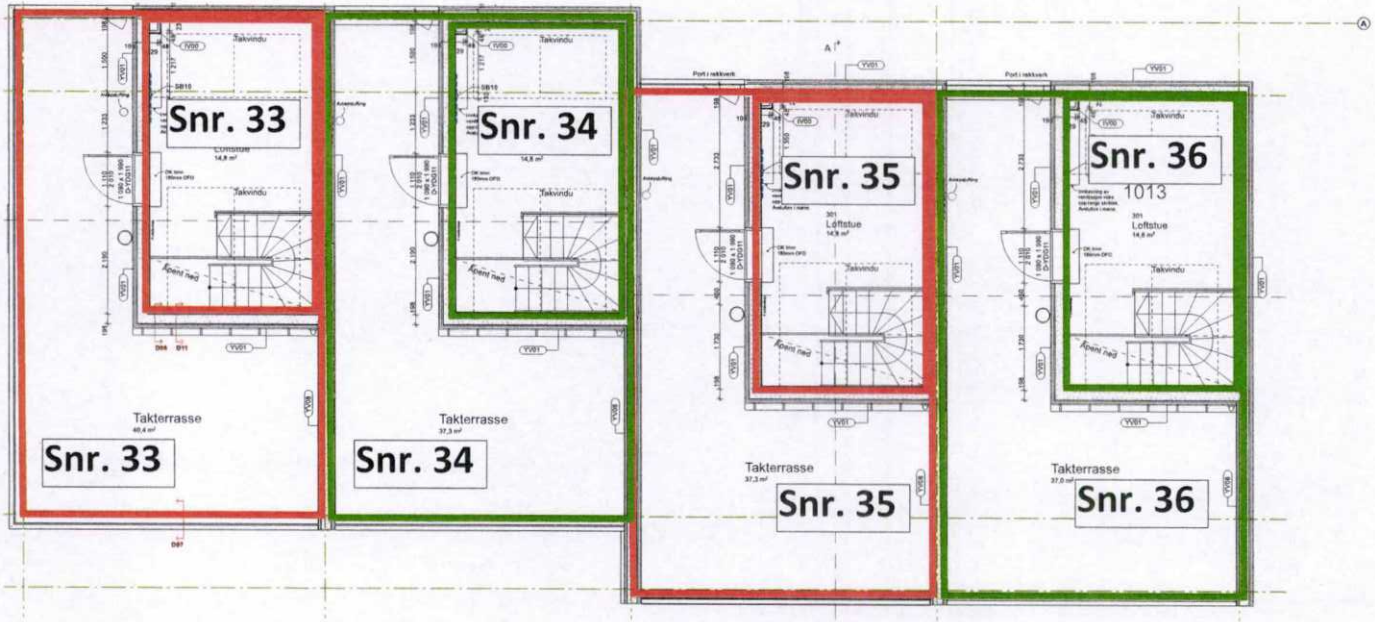
VEDLEGG 17 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rekkehus D
2. etasje

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1047323/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 13:46
Kartverket

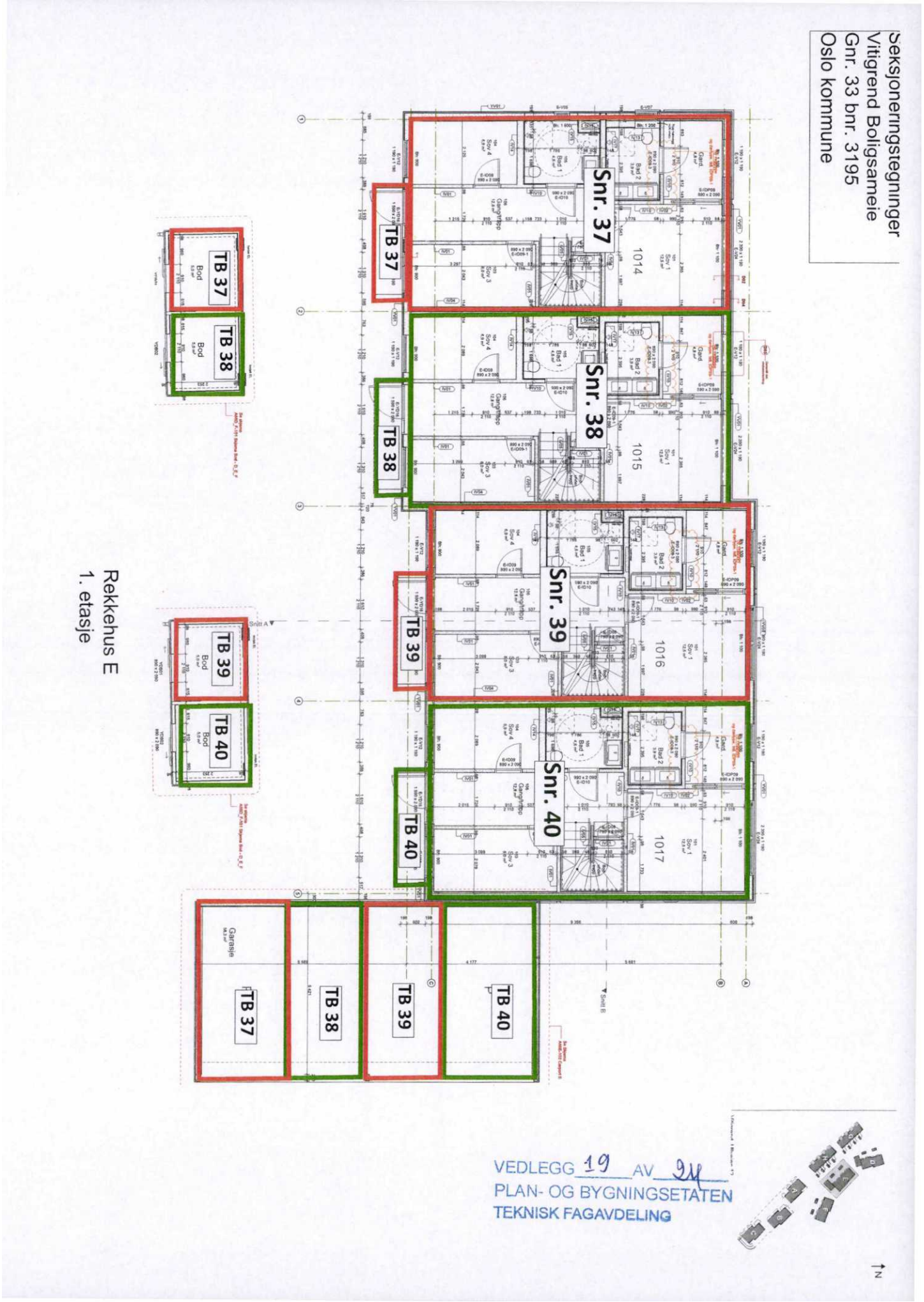
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune





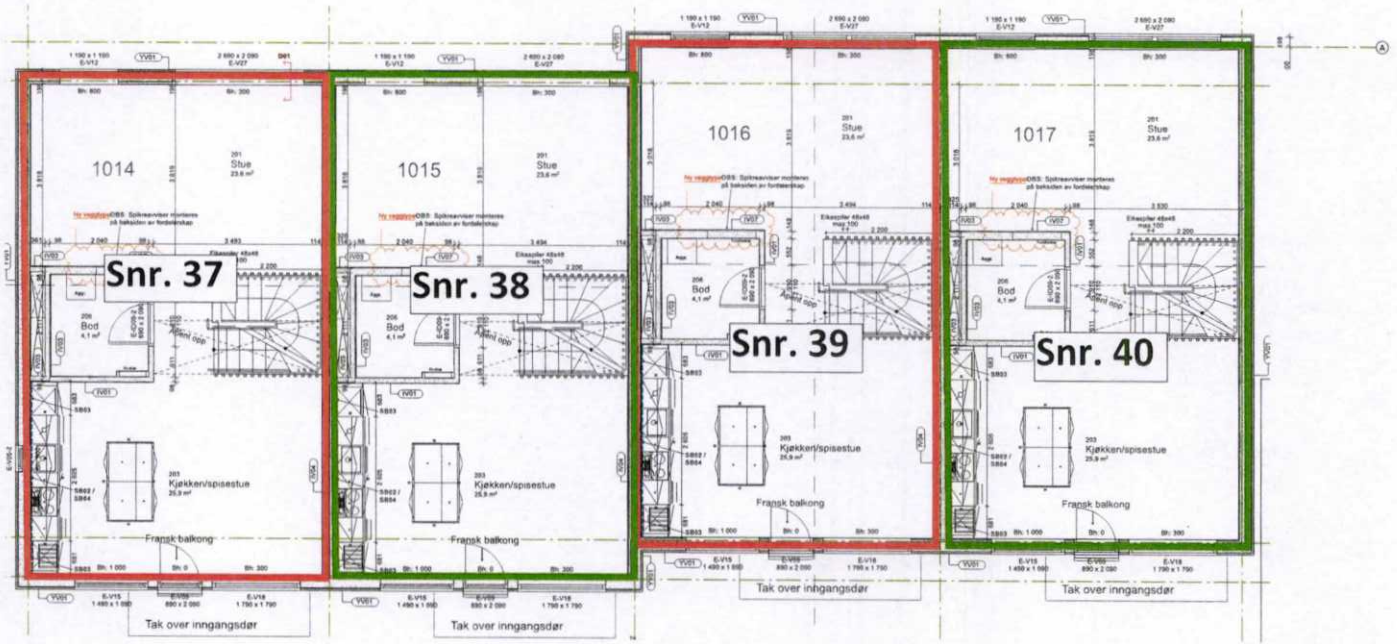
VEDLEGG 18 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rekkehus D
3. etasje


Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune
Rekkehus E
1. etasje
Snr. 37
Snr. 38
Snr. 39
Snr. 40
TB 37
TB 38
TB 39
TB 40
Garasje
Snitt A
Snitt B
VEDLEGG 19 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1047323/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 13:46

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune





VEDLEGG 20 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rekkehus E
2. etasje

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1047323/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 13:46
Kartverket

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune



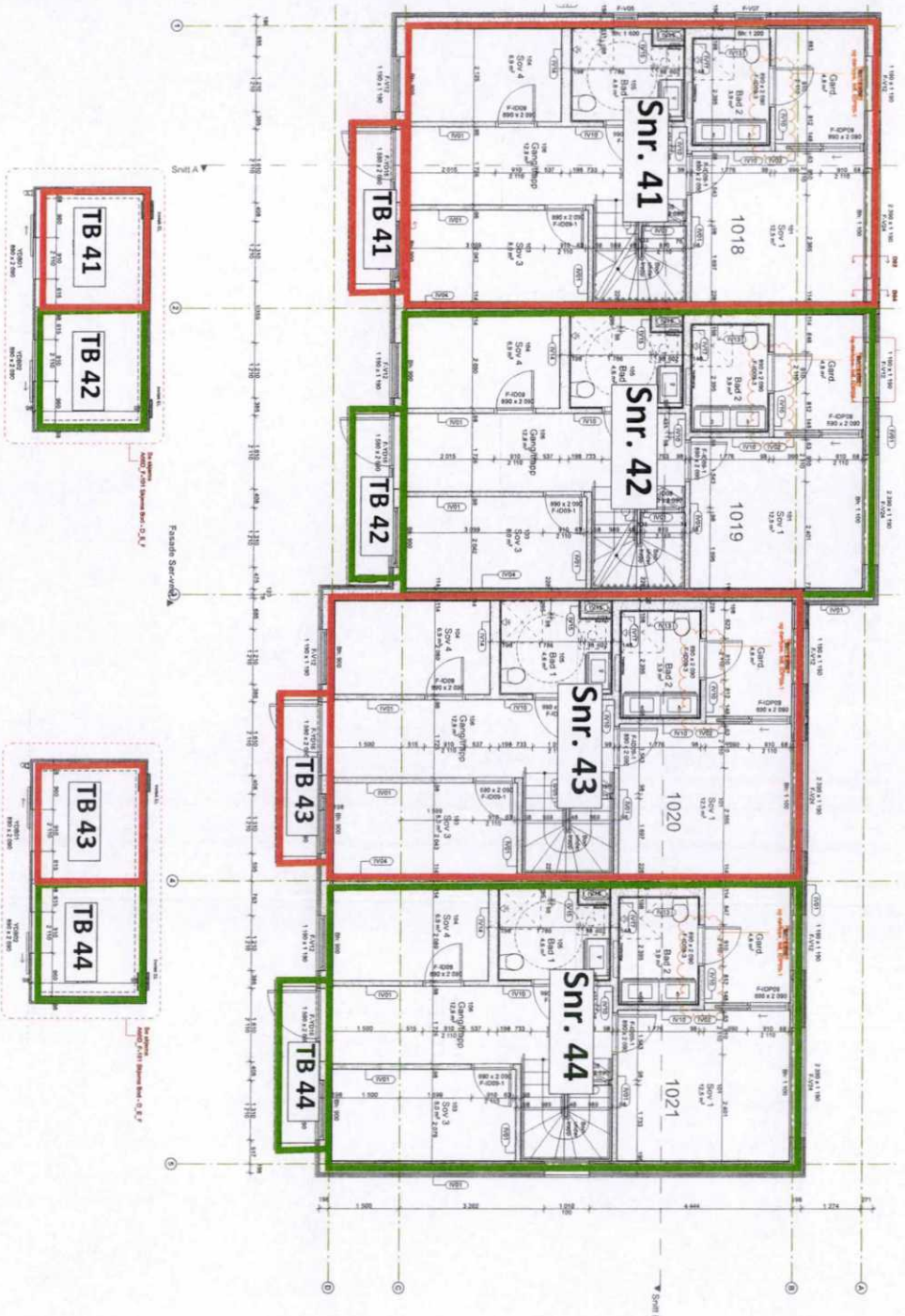


VEDLEGG 21 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rekkehus E
3. etasje

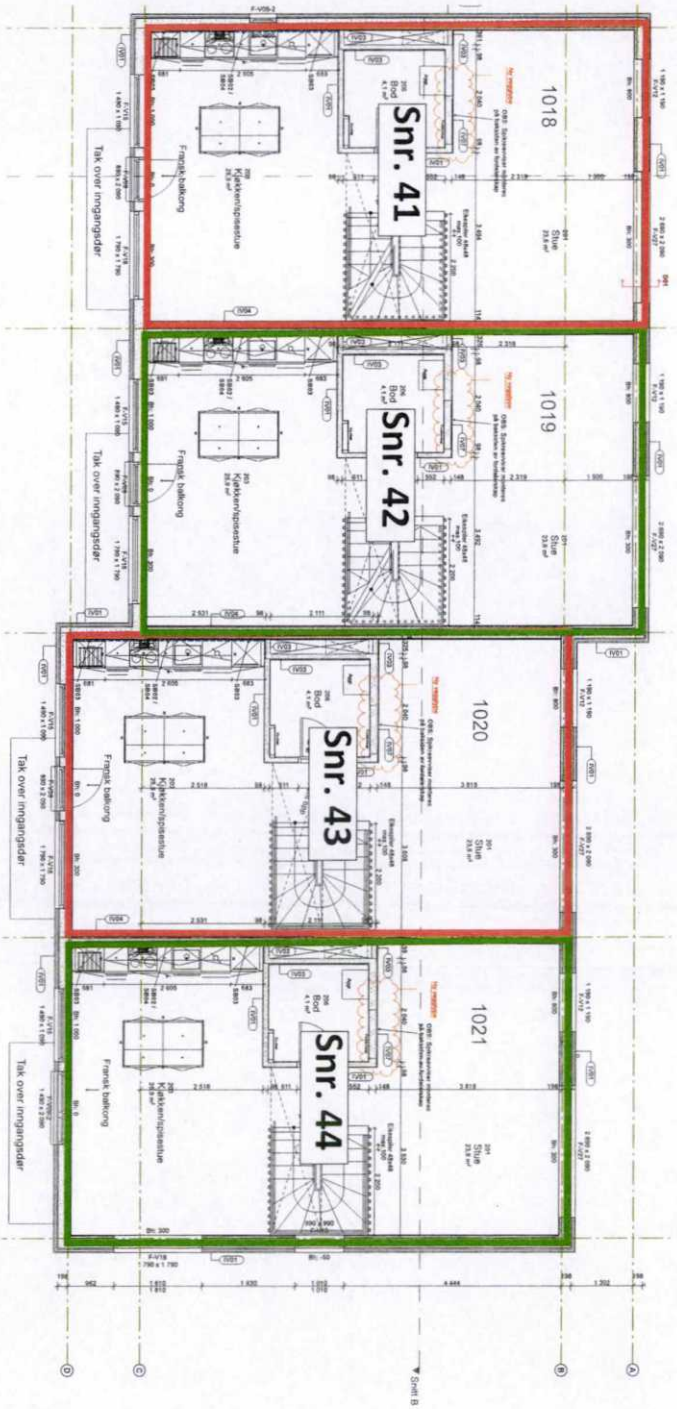
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

Rekkehus F
1. etasje



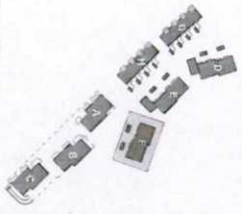
VEDLEGG 22 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

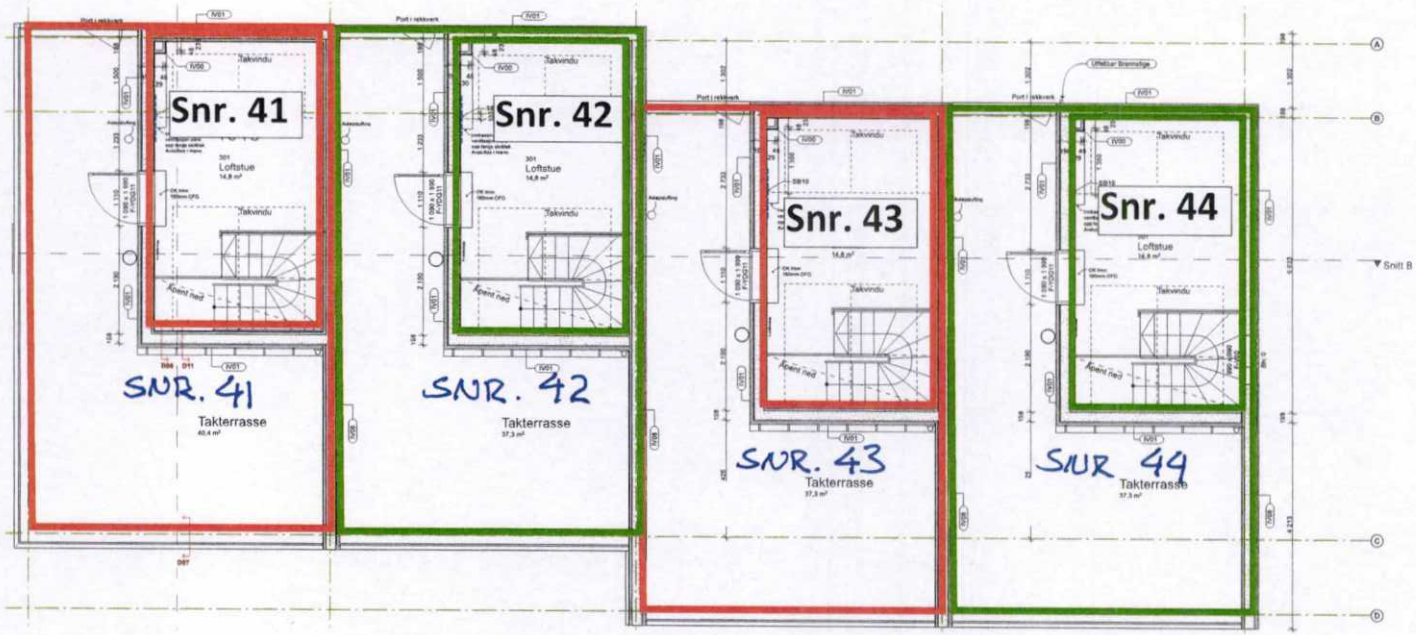


Rekkehus F
2. etasje

VEDLEGG 23 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

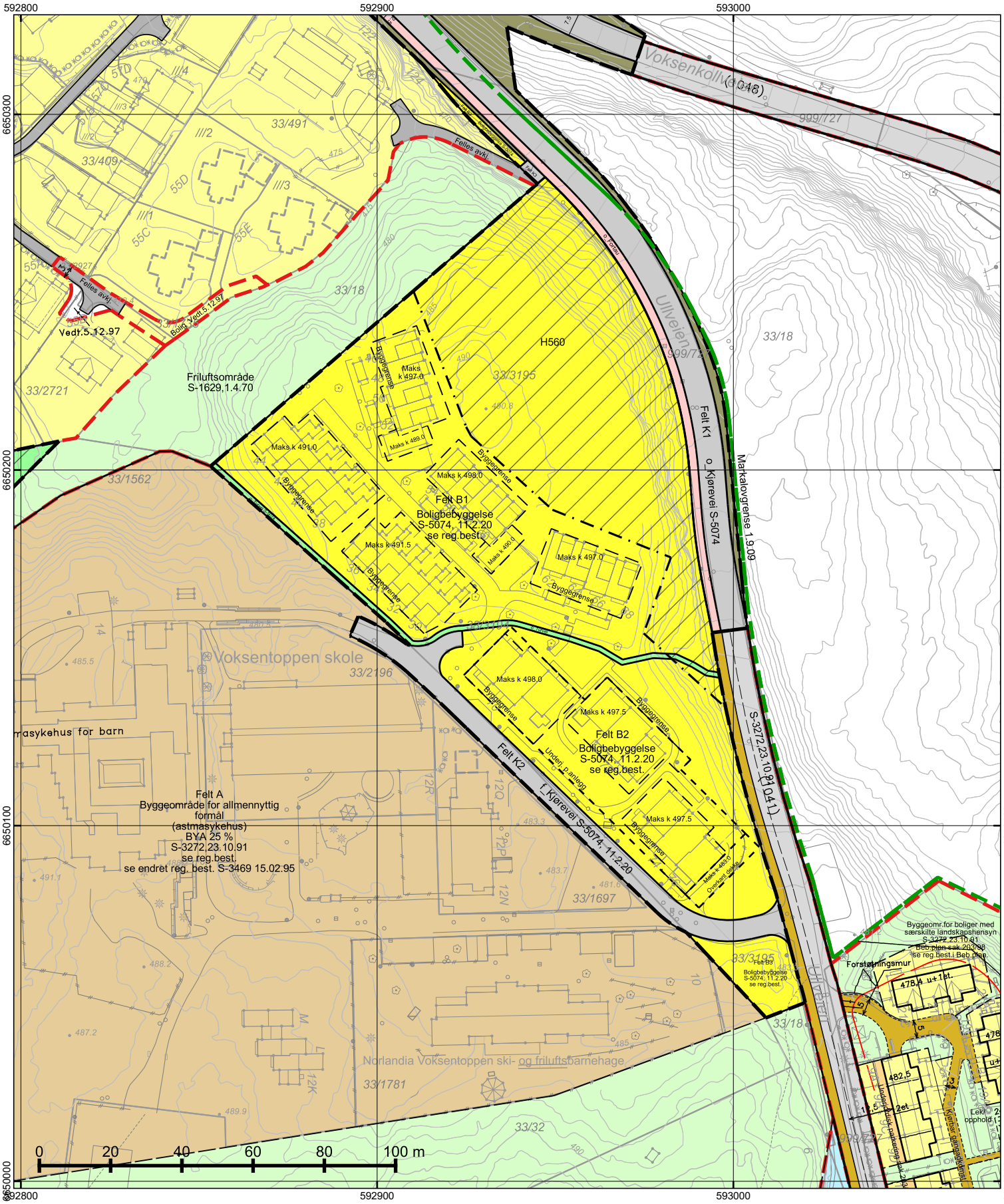




VEDLEGG 24 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rekkehus F
3. etasje

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1047323/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 13:46
Kartverket



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

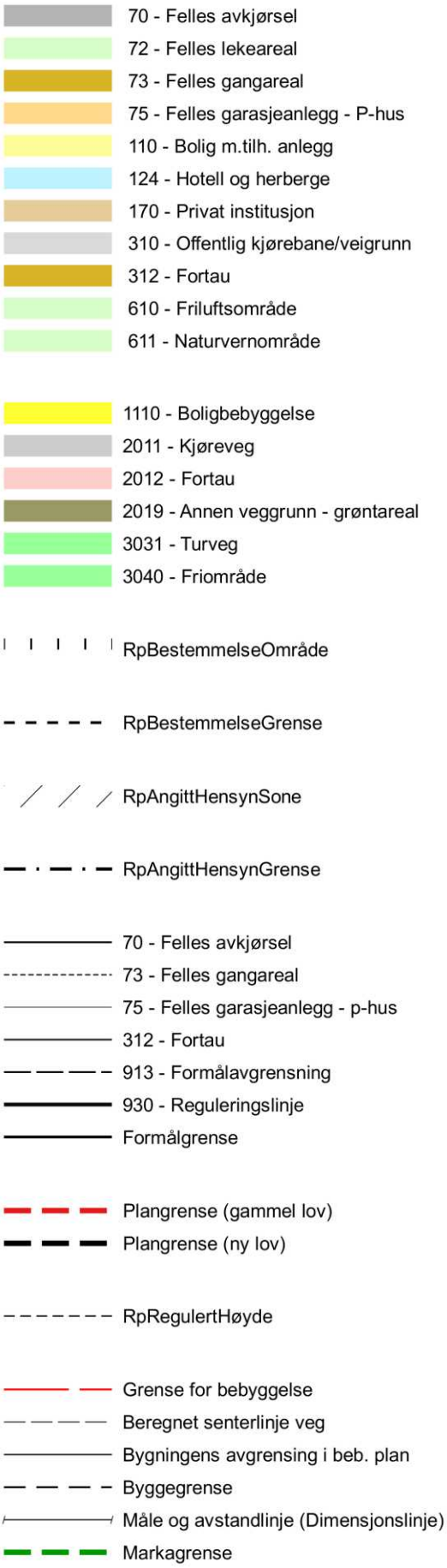
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

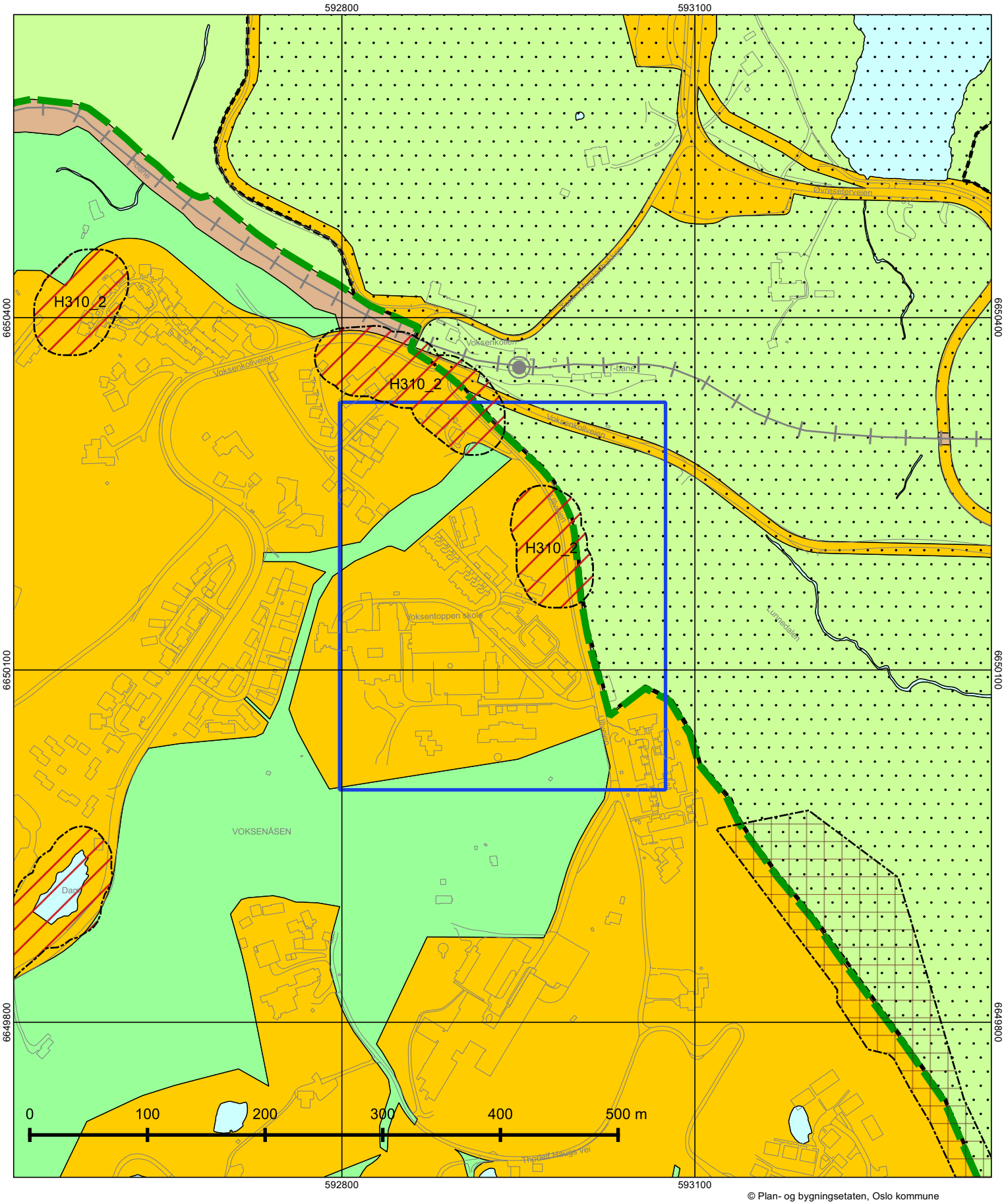
PlottID/Best.nr: 151148/ 86524254
Adresse: Ullveien 70
Gnr/Bnr: 33/3195
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151148/86524254
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5074

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ullveien 12, Voksenkollen

Vedtaksdato: 11.02.2020

Vedtatt av: Klima- og miljødepartementet

Vedtaksdokumenter: 201500243

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 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

S-5074
11.02.2020

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Ullveien 12

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 33/18 mfl.

Kartnummer ONV-201500243, datert 24.06.2016 og revidert 02.06.2017.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for et variert boligområde med tilhørende infrastruktur, samt å sikre trygg ferdsel langs og forbi boligområdet. Reguleringsplanen tilrettelegger for oppgradering av krysset Voksenkollveien/ Ullveien.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Planen skal vise beplantning; nye og eksisterende trær, felles lek og oppholdsarealer, gangveier, turvei, internveier med snuarealer og parkering for bil og sykkel, eventuell trafo, avfallshåndtering, oppstillingsplasser for brannbil, overvannstiltak og stigningsforhold.

1.1.2 Støy

Støynivå i uteoppholdsarealet skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

1.1.3 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk. I anleggsfasen tillates det ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse – felt B1, B2 og B3

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt samlet bruksareal skal ikke overstige 5900 m^2 BRA, med en maks BYA på 18 %. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Felt B1

Tillatt bruksareal i felt skal ikke overskride 3100 m^2 BRA.

Felt B2
Tillatt bruksareal i felt B2 skal ikke overskride 2800 m^2 BRA.

Felt B3
Feltet skal ikke bebygges.

2.1.2 Plassering og høyder
Bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor maksimal kotehøyde, byggegrense og bestemmelsesgrense som vist på plankartet. Parkeringsplass på terreng skal medregnes med 25 m^2 BRA. Balkonger og karnapper kan krage ut over byggegrense med inntil 1 meter. Forstøtningsmurer på inntil 1 meter tillates utenfor byggegrenser. Skjæring mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3 meter under angitt maksimal høyde.

Felt B1
Det tillates kun oppført mindre takoppbygg inntil 40 % av underliggende takflate. Det tillates transparent rekkverk på inntil 1,2 m høyde plassert i flukt med fasadeliv. Det tillates oppført garasje eller carport på en etasje ved boligen. Utenfor byggegrensene tillates bod inntil 5 m^2 BRA pr. bolig.

Felt B2
Det tillates kun oppført takoppbygg for heis og tekniske installasjoner. Oppbygg skal maks utgjøre 20 % av underliggende takflate. Utenfor byggegrensene tillates, plass for renovasjon brønner, og bod inntil 15 m^2 BRA. Nedkjøring til fellesparkering skal være i syd, nærmest Ullveien. Parkeringskjeller under kote 483,6 for felt B2 skal ikke inngå i BRA.

2.1.3 Utforming
Bebyggelsen skal ha helhetlig arkitektonisk utforming når det gjelder takvinkel, materialbruk og fargesetting. Takene skal vurderes som del av helhetlig taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Oppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner skal være en del av bebyggelsens helhetlige arkitektonisk utforming med hensyn til form og materialbruk i fasader. Takflate og fasader skal ha mørke farger. Det tillates grønne tak. Bygningene skal i hovedsak ha flate tak, men det tillates enkelte slake pulttak for å gi variasjon i det arkitektoniske uttrykket. Eksponert del av garasjekjeller skal utformes med bestandige materialer og fargebruk som er familiær med øvrig bebyggelse og bebyggelsen i nærområdet. Rekkehusenes fasader skal hovedsakelig bestå av tre.

2.1.4 Krav til utearealer
Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein/sprengstein. Veier skal legges skånsomt i terrenget. Terrenget over underjordisk garasjeanlegg og ved innkjøringene til disse skal utformes og arronderes slik at overganger til eksisterende terreng blir sømløse. Utearealer over underjordisk parkeringskjeller skal ha en minimums jorddybde på 80 cm. Hvert fellesareal for lek og opphold skal utgjøre minimum 100 m^2. Det skal plantes minimum 5 trær pr. felt med minimum stammeomkrets 30 cm, som erstatning for trær som fjernes i hvert felt.

Felt B1
Det skal avsettes minimum 100 m^2 uteareal pr. bolig.

Felt B2
Det skal avsettes minimum 50 m^2 uteareal pr. bolig.
Parkeringskjeller skal ikke være eksponert mot kjørevei.

2.1.5 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Det tillates ingen ensidige belyste leiligheter mot nord eller nord-øst. Leiligheter under 40 m^2 BRA tillates ikke.

Felt B1

Det tillates 20 rekkehus fordelt på 5 volum med 4 boliger per rekke.

Felt B2

Det tillates leilighetsbygg på 3 boligetasjer.

2.1.6 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
Fra 0,6 til 1,2 antall plasser per 100 m^2 BRA bolig.

Sykkel:
3 plasser per 100 m^2 BRA boligkompleks

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 7 sykkelparkeringsplasser skal ha ladepunkt, og minimum 3 plasser skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Der minimumskravet gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, skal minst 50 % av plassene ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

Der minimumskravet gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser, skal det avsettes arealer til service for sykkel, i form av vaskeareal, reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr.

Minimum 5 % av p-plasser i felles anlegg skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse. Deler av krav til parkering for felt B1 kan ligge i parkeringskjeller på felt B2.

2.1.7 Fjernvarme

Tiltak innenfor område som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes av fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 o_Kjøreveg

Skal opparbeides som vist på plankartet.

Felt K1 og K4
Kjøreveg skal være offentlig med opparbeidet bredde som vist i plankart.

3.2 f_kjøreveg
Skal opparbeides vei som vist på plankartet.

Felt K2
Kjøreveg skal være felles for felt B1, B2 samt eiendommene gnr/bnr. 33/167,33/1697, 33/2196, 33/1562, 33/1781 eller senere utskilte eiendommer fra disse. Veien skal ha min 6 meters kjørebredde.

Felt K3
Kjøreveg felt K3 skal være felles og ha bestemmelser som tilliggende kjøreveg (felles avkjørsel).

3.3 o_Fortau
Fortau skal være offentlig med bredde som vist i plankart. Skjæringen i H-560 skal settes i stand og replantes.

3.4 o_Annen veggrunn – grøntareal
Annen veigrunn – grøntareal skal være offentlig. Innenfor felt annen veggrunn – grøntareal tillates nødvendig skjæringer og fyllinger. Landskapet skal settes i stand og replantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)
4.1 o_Turvei
Turvei skal være offentlig og ligge i terrenget med minst mulig terrenginngrep der den passerer områder regulert til hensynssone. Turvei skal, der den ikke sammenfaller med interne kjørevei, utformes som sti, med minst mulig terrenginngrep, ha fast permeabelt dekke og være synlig for allmennheten.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)
5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone - Bevaring naturmiljø felt H-560
Trær og vegetasjon innenfor hensynssonen tillates ikke fjernet. Trær som er syke eller døde kan fjernes men skal da erstattes av tilsvarende antall stedsegnede trær. Tynning av mindre vegetasjon tillates. Det skal ikke gjøres terrengarbeid innenfor hensynssonen med unntak av tilrettelegging av sti og fortau langs Ullveien. Før igangsetting av tiltak skal trær som ligger i randsonen mot byggeområdet beskyttes. Mellomlagring av masser i byggeperioden tillates ikke. Deler av hensynssonen med stigning på mindre 1:3 kan inngå som del av felles uteoppholdsareal for boligbebyggelsen.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring
6 Før bebyggelse tas i bruk (felt B1, B2)
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal o_Fortau, o_kjøreveg Felt K1, K4 og o_annen veggrunn innenfor planområdet være opparbeidet, i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal resterende fortau i Ullveien langs planområdet, utenfor planavgrensningen, være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal f_kjøreveg felt K2 og K3 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal o_turvei være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 11.12.2019 sak 393 og stadfestet av Klima- og miljødepartementet 11.02.2020.
Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak og Klima og miljødepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.02.2020

Kjersti Simonnæs, bem.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SELTOR AS
Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.07.2025
	202007271 - 82 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tone Firing	

Adresse:	ULLVEIEN 70 - 76	Eiendom:	33/3195//
Tiltakshaver:	Ullveien 12 AS	Søker:	SELTOR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Ullveien 70 - 76

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Ullveien 70-76, mottatt 28.04.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202007271			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	A10-04	27.04.2020	1/37
Avrenningsplan	L-2006-103	27.03.2020	1/64
Oversiktsperspektiv			1/66
Situasjonsplan	A10-2	12.08.2021	28/7
Plan garasjeanlegg	A20-01	04.08.2021	28/9
Plan 1 etasje - Blokk A	A20A-01	05.08.2021	28/10
Plan 1 etasje - Blokk B	A20B-01	05.08.2021	28/11
Plan 1 etasje - Blokk C	A20C-01	05.08.2021	28/12

Plan 2 etasje - Blokk A	A20A-02	05.08.2021	28/13
Plan 2 etasje - Blokk B	A20B-02	05.08.2021	28/14
Plan 2 etasje - Blokk C	A20C-02	05.08.2021	28/15
Plan 3 etasje - Blokk A	A20A-03	05.08.2021	28/16
Plan 3 etasje - Blokk B	A20B-03	05.08.2021	28/17
Plan 3 etasje - Blokk C	A20C-03	05.08.2021	28/18
Plan tak - Blokk A	A20A-04	05.08.2021	28/19
Plan tak - Blokk B	A20B-04	05.08.2021	28/20
Plan tak - Blokk C	A20C-04	05.08.2021	28/21
Plan tak - Blokk A-B-C	A10-07	05.08.2021	28/22
Snitt blokk B	A30-05	05.08.2021	28/24
Snitt blokk C	A30-06	05.08.2021	28/25
Situasjonssnitt - Blokk A-B-C	A30-03	05.08.2021	28/26
Fasader - Blokk A	A40-04	05.08.2021	28/27
Fasader - Blokk B	A40-05	05.08.2021	28/28
Fasader - Blokk C	A40-06	05.08.2021	28/29
Fasader - Blokk A-C	A40-02	05.08.2021	28/30
Situasjonsplan VA - sammenstilling	A10-2-3	14.02.2023	44/8
Snitt Blokk A	A30-12	24.02.2023	44/9
Utomhusplan	101	25.05.2025	80/11

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 28.04.2025.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

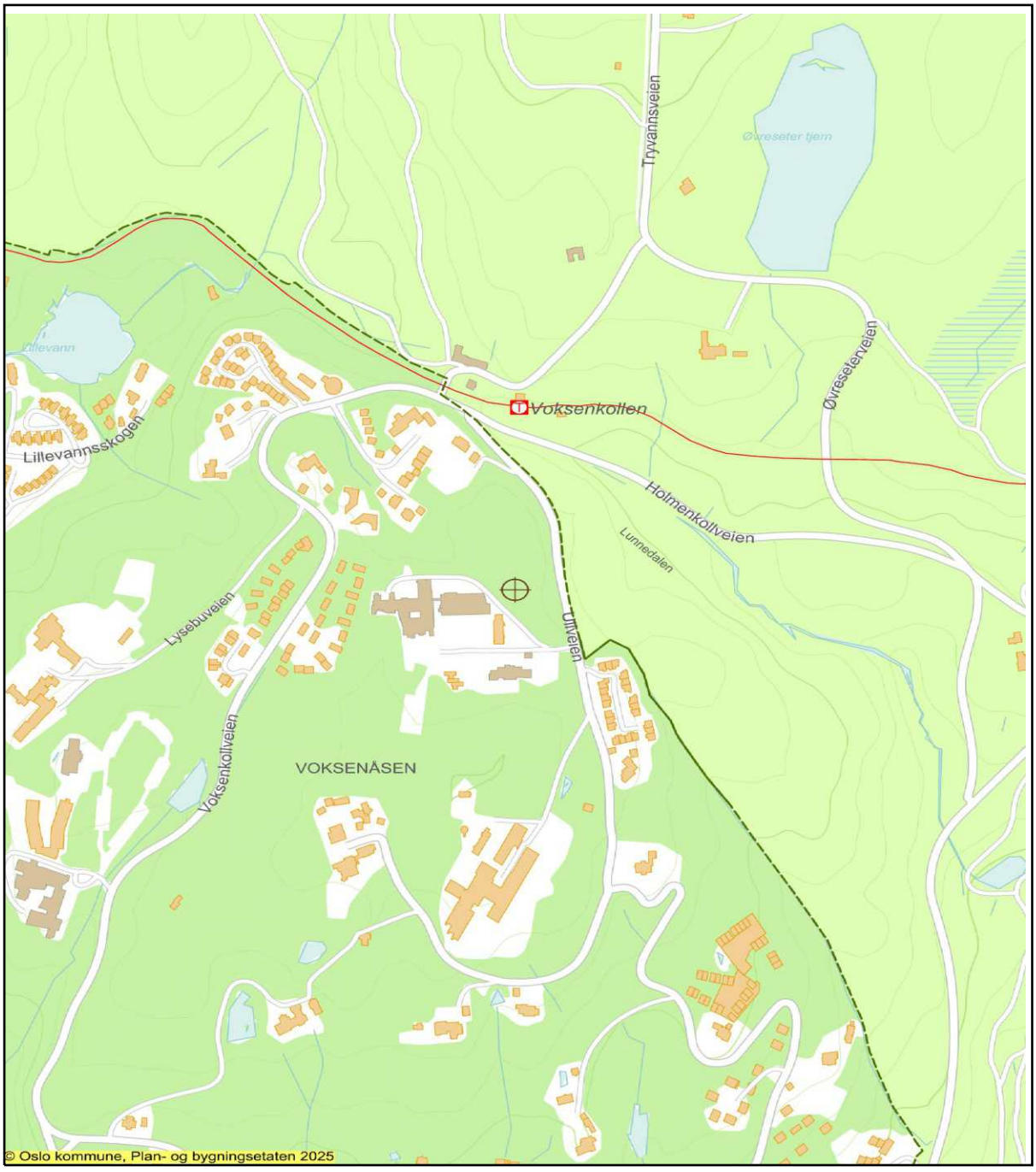
Tone Firing - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
Ullveien 12 AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Oversiktskart

Adr.:	Ullveien 70	**Bydel :**	VESTRE AKER
Gnr bnr :	33 / 3195	**Skolekrets (2020/2021):**	Grindbakken



Dato: 23.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Skatteetaten

Dato
29.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 33 Bnr 3195 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Ullveien 70, 0791 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 691 839
Som sekundærbolig:	kr 6 767 354

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Ullveien 70

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	7 min 5.1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	7 min 5.1 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	8 min 5.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	7 min 4.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	9 min 5.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 6.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	14 min 8.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Voksenkollen Linje 1	6 min 0.5 km
Besserud T Linje 1N	6 min 4.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Voksentoppen ski- og friluftsbhg. ... 124 barn	2 min 0.2 km
Voksenkollen fritidsbarnehage (2-5... 8 barn	7 min 0.6 km
Tomm Murstad friluftsbarnehage (2-... 31 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	5 min
Joker Holmenkollen	6 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	11 min
Boots apotek Slemdal	9 min
Vinderen Vinmonopol	11 min

SPORT

Voksentoppen spesialskole	3 min
Voksenkollveien minifotballbane	9 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	4 min
Hovseter Velvære	9 min

«Rent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

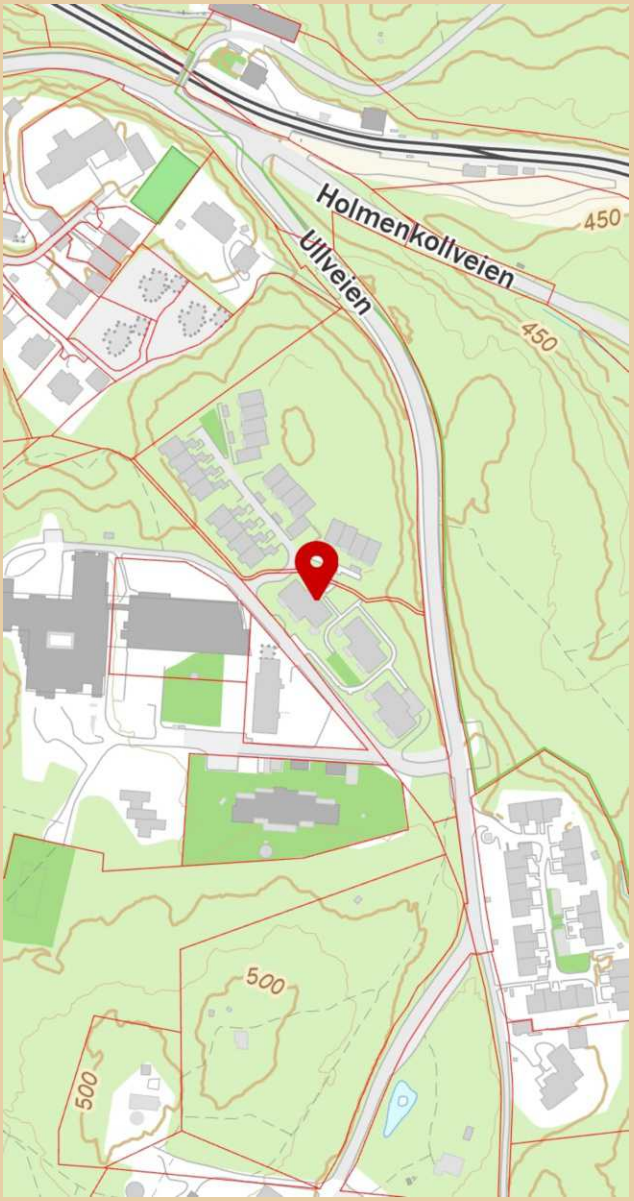
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Ullveien 70

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	7 min 5.1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	7 min 5.1 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	8 min 5.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	7 min 4.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	9 min 5.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 6.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	14 min 8.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Voksenkollen Linje 1	6 min 0.5 km
Besserud T Linje 1N	6 min 4.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Voksentoppen ski- og friluftsbhg. ... 124 barn	2 min 0.2 km
Voksenkollen fritidsbarnehage (2-5... 8 barn	7 min 0.6 km
Tomm Murstad friluftsbarnehage (2-... 31 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	5 min
Joker Holmenkollen	6 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Røa Senter	11 min
Boots apotek Slemdal	9 min
Vinderen Vinmonopol	11 min

SPORT

Voksentoppen spesialskole	3 min
Voksenkollveien minifotballbane	9 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	4 min
Hovseter Velvære	9 min

«Rent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

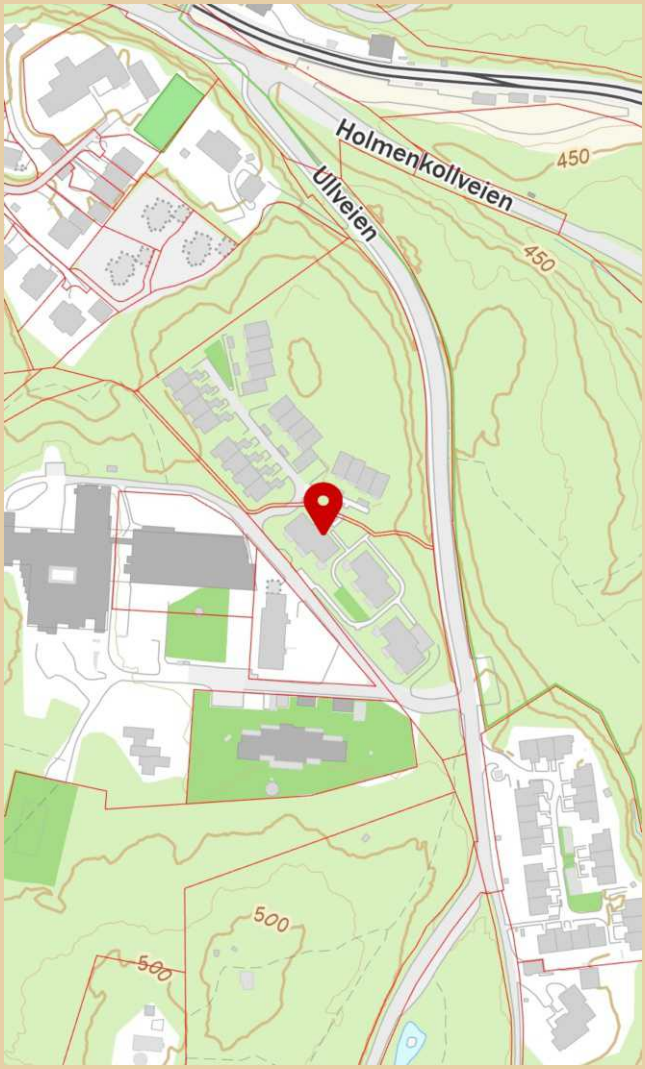
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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 2025

Ullveien 70

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	7 min 5.1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	7 min 5.1 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	8 min 5.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	7 min 4.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	9 min 5.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 6.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	14 min 8.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Voksenkollen Linje 1	6 min 0.5 km
Besserud T Linje 1N	6 min 4.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	48 min

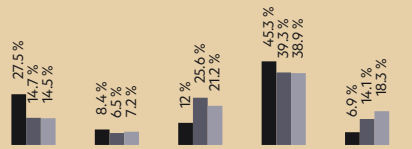
BARNEHAGER

Voksentoppen ski- og friluftsbhg. (... 124 barn	2 min 0.2 km
Voksenkollen fritidsbarnehage (2-5 ... 8 barn	7 min 0.6 km
Tomm Murstad friluftsbarnehage (2-5... 31 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	5 min
Joker Holmenkollen	6 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 82/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Voksentoppen spesialskole	3 min
Voksenkollveien minifotballbane	9 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	4 min
Hovseter Velvære	9 min

«Rent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

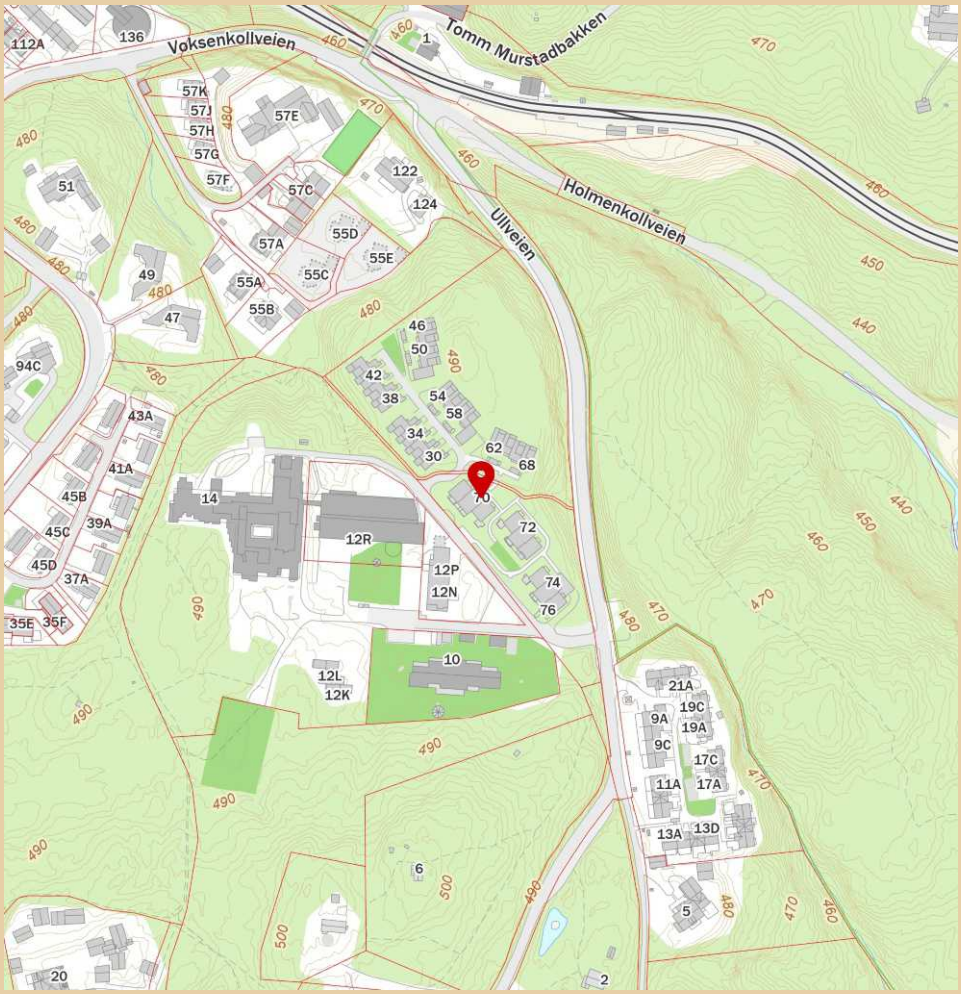
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Gateparkering
Lett 90/100



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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ullveien 70, 0791 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 3195, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251202

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Stian Breda-Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 977 37 796

E-post: stian.breda-ruud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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