NORDVIK

Ullveien 38

3 soverom | 120 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Ullveien 38

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
18	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
72	Vedlegg
197	Kontaktinfo
202	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
205	Forbrukerinformasjon om budgivning
206	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lekkert enderekkehus fra 2023 | Carport med elbil-lader | God standard | Meget barnevennlig | Marka som nærmeste nabo

Prisantydning	**11 450 000,-**
Omkostninger	**287 340,-**
Totalpris	**11 737 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 672,-**
BRA-i	**120 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

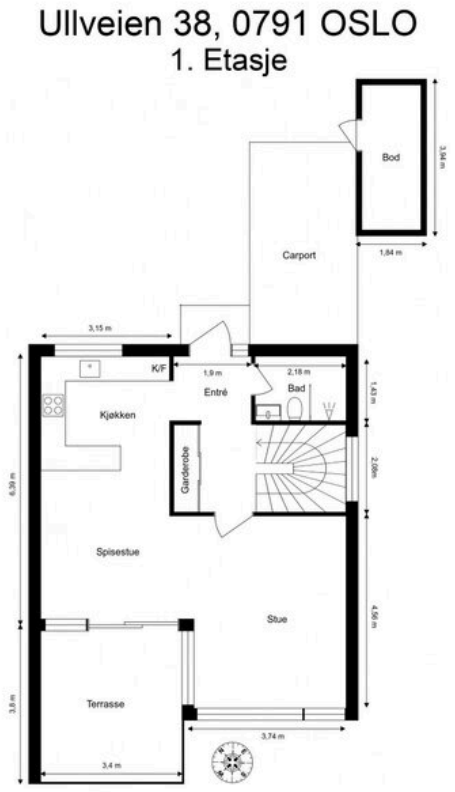
Kort fortalt

Velkommen til Ullveien 38 - en tiltalende familiebolig fra 2023 med meget god standard og attraktiv beliggenhet på populære Voksenkollen. Her bor man i naturskjønne og fredelige omgivelser med marka som nærmeste nabo. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig tunmiljø med mange småbarnsfamilier og et inkluderende naboskap. Et ideelt hjem for familien som ønsker gode oppvekstvilkår, nærhet til naturen og en aktiv hverdag.

- Flott familiebolig fra 2023
- Ingen TG2 eller TG3
- Carport med elbil-lader
- Sørvestvendt terrasse på 13 kvm
- God og familievennlig planløsning
- Vannbåren varme
- Lekkert HTH-kjøkken
- Tre soverom i god størrelse
- Felles treningsutstyr, smørebod og sykkelbod for seksjonseierne
- Fortrinnsrett i barnehage
- Kort vei til kollektiv transport

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 62 kvm

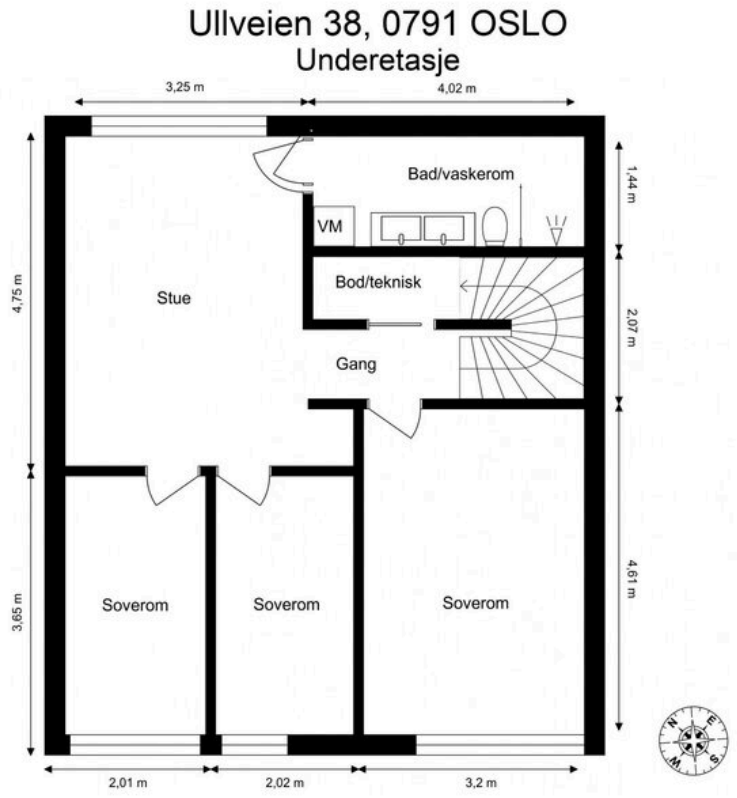


Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST































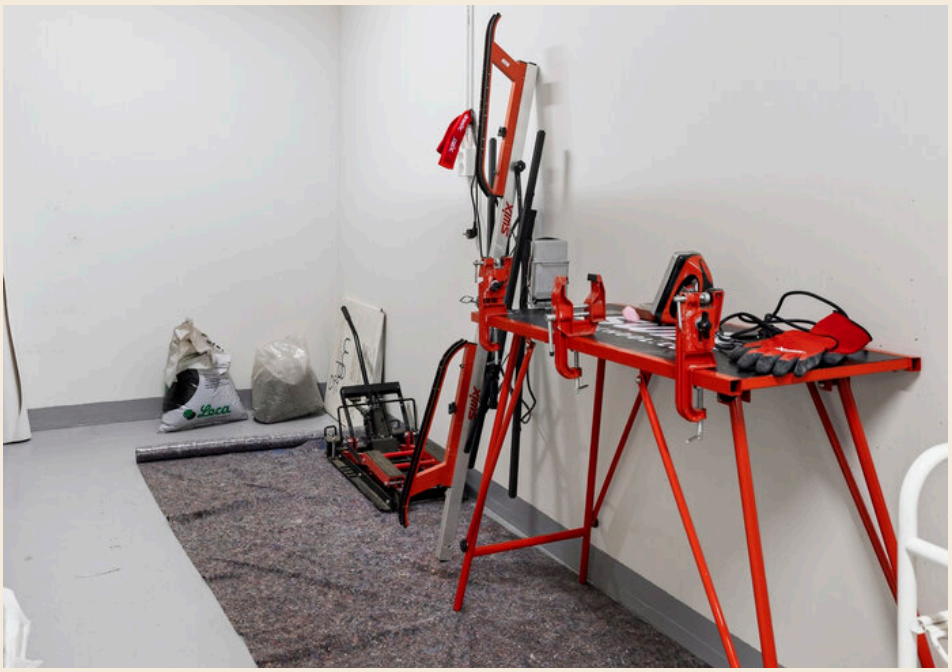
Boligen ligger i et hyggelig og barnevennlig tunmiljø med egen lekeplass som naturlig samlingspunkt





Sameiets har felles aktivitets-/treningsrom som kan benyttes av beboerene

Praktisk smørebod som kan benyttes av seksjonseierne - perfekt for klargjøring av ski før man tar turen ut i marka



Norlandia Voksentoppen er en moderne barnehage fra 2021 med flotte inne- og utearealer. Barnehagen har fokus på friluftsliv, og legger til rette for at barna får være aktive og utforske naturen gjennom hele året





Fra boligen er det kort gangavstand til Voksenkollen T-bane

Idylliske omgivelser - rett ved Nordmarka med milevis av tur- og skimuliheter rett utenfor døren



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0153/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullveien 38, 0791 OSLO
Gnr 33, bnr 3195, snr 29 i Oslo kommune

Selgere
Martin Knudtzon Andersen
Marie Louise Liane Andersen

Kjøpesum og omkostninger
11 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
286 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
287 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
302 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 737 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 752 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 126 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 64 kvm. Teknisk rom, tre soverom, stue/innredet rom, bad/vaskerom
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad
BRA-e: 6 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold på sommertid fra morgen til solnedgang.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:
1.Etasje: Entré, stue/kjøkken, bad
Underetasje: Tre soverom, stue/innredet rom, bad/vaskerom og teknisk rom
Bod: Utvendig bod ved carport på 6 kvm

Standard
1. etasje

Entré:
Boligen har en hyggelig adkomst via eget uteområde, med carport like ved inngangspartiet. Herfra kommer man inn i en lys og innbydende entré som gir et meget godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har god plass til yttertøy og sko i skyvedørsgarderobe, og de store flisene på gulvet gir et stilrent og praktisk uttrykk. Downlights i himlingen sørger for god belysning, mens glassrekkverket mot trappeløpet bidrar til en åpen og luftig romfølelse. Fra entréen er det videre tilgang til

boligens øvrige rom og trapp ned til underetasjen.

Kjøkken:
Boligen har et lekkert og romslig HTH-kjøkken fra byggeår, utformet i en åpen og sosial løsning mot spiseplass og stue. Innredningen har stilrene, slette fronter i en dempet fargetone, kombinert med en lys benkeplate som gir kjøkkenet et moderne og helhetlig uttrykk. Utformingen byr på rikelig med benkeplass til matlaging og gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer. Den utstrakte benkeplaten mot spiseplassen skaper samtidig en fin overgang mellom kjøkkenet og oppholdsrommet.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, vinskap og stekeovn. Det er i tillegg montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Det store vinduet ved kjøkkenbenken sørger for godt med naturlig lys og bidrar til en luftig atmosfære.

Stue:
Den romslige og innbydende stuen ligger i åpen løsning mot kjøkken og spiseplass, med en luftig romfølelse og god plass til sofagruppe og øvrig møblement. Store vindusflater fra gulv og nesten helt til tak slipper inn rikelig med naturlig lys og åpner opp mot vakre, grønne omgivelser. Nærheten til naturen gir rommet en rolig atmosfære og flott utsyn mot skogen rett utenfor.

Fra stuen er det direkte utgang til en sørvestvendt terrasse på ca. 13 kvm med gode solforhold. Uteplassen har en skjermet og naturnær beliggenhet, med god plass til både spisegruppe, loungemøbler og grill. Dette skaper en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Terrassen har impregnerte terrassebord og er utstyrt med utvendige stikkontakter og belysning.

Bad:
Fra entréen er det adkomst til et moderne bad med flislagte gulv og vegger i en lun, tidløs fargetone. Badet har varmekabler i gulvet og er innredet med servant med praktisk skuffeseksjon samt vegghengt speil med integrert belysning. Videre er det vegghengt toalett og et romslig dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass og regnfallsdusj. Downlights i himlingen sørger for god belysning.

Underetasje

Hovedsoverom:
Boligens hovedsoverom er romslig og innbydende, med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. En romslig garderobeløsning gir gode oppbevaringsmuligheter for klær og sko. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og byr samtidig på flott utsyn mot marka og de grønne omgivelsene.

Soverom:
Boligen har ytterligere to gode og anvendelige soverom med en rolig beliggenhet og hyggelig utsyn mot grønne omgivelser. Begge rommene har gode vindusflater som slipper inn naturlig lys og gir en fin nærhet til naturen utenfor. Rommene har en praktisk størrelse med plass til seng og øvrig møblement etter behov. Soverommene egner seg ypperlig som barnerom, men den fleksible utformingen gjør at de også fint kan benyttes som gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom. Dette gir gode muligheter for å tilpasse boligen etter familiens behov.

Innredet rom:
I underetasjen finner man et romslig og anvendelig rom som i dag er innredet og benyttet som stue. Rommet har god plass til sofagruppe og øvrig møblement, mens lyse overflater og parkett viderefører boligens gjennomgående, moderne uttrykk. Arealet gir en praktisk ekstra sone i boligen og benyttes i dag blant annet som TV- og oppholdsrom.

Rommet er på godkjente byggetegninger og i ferdigattesten angitt som gang, og er ikke godkjent for varig opphold. Dagens bruk som stue avviker dermed fra godkjent bruk.

Bad/Vaskerom:
I underetasjen ligger et romslig og delikat bad som også fungerer som boligens vaskerom. Rommet er helfliset med varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Badet er innredet med en bred servantløsning med to servanter og praktiske skuffer som gir gode oppbevaringsmuligheter. Videre har badet vegghengt toalett og en romslig dusjsone med glassvegg og regnfallsdusj. Det er etablert plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, noe som gir en praktisk vaskeromsløsning.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i carport med elbil-lader.

Modernisering og påkostninger
- Utbedret knirk i parkett på kjøkken
- Utekran
- Gjerde mot felles gressareal er fjernet
- Ny stolpe i carport

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny carportstolpe av utbygger/Seltor

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kompa, Seva, Obos, har sanert sameiets vannforsyning i november 2025 etter at det ble påvist Legionella i enkelte seksjoner, saken er under utbedring og ifølge Obos fremstår funn i stor grad som lokale og ikke gjennomgående i hele

anlegget. Ingen funn ved denne seksjonen ved siste måling i september 2026.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Styret har pågående sak/reklamasjon mot utbygger som gjelder VVS/legionella herunder krav om dekninga utgifter til juridisk og faglig ekspertise og reklamasjoner bl.a. gjeldene uteområdet. For mer informasjon vises til årsrapport/styret. Inngått avtale med utbygger grunnet carportstolpe/plassering av boddør dette kan ikke påklages i ettertid. Inngått avtale med utbygger grunnet vid baderomsdør i underetasjen som ikke er i flukt med vaskemaskinsøylen, kan ikke påklages i ettertid. Utbedret knirk i parkett, listing og flekker på vinduet som er utbedret av utbygger

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

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

Utvendig:
Taktekking: Taktekkingen er av polymermembran. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Takvann føres i skjulte nedløp i takkonstruksjonen.

Veggene i underetasje er av støpt betong, øvrige vegger har bindingsverkskonstruksjon. Fasaden er kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som flat takkonstruksjon med flere nivåer. Takisolasjonen er bygd med fall for å sikre avrenning.

Vinduer og balkongdører: Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra byggeår. Det er montert elektriske screens utvendig på alle vinduer. Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt og elektronisk kodelås. Det er og malt skyve-balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Terrasse: Sørvestvendt terrasse på 13 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. På gulv er det impregnerte terrassebord av typen 28x120. Det er observert smøremembran under terrassebord. Det er montert utvendige stikkontakter og belysning.

Innvendig:
Gulv: 1-stavs parkett og fliser.
Vegger: Sparklet-/malt gips.
Tak: Sparklet-/malt gips.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:
Det er sentralanlegg for varmt vann.Anlegget ligger under sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke besiktiget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Medfølger ikke ved salg:
- Sykkeloppheng i bod
- Oppheng til skiboks i carport
- Tørketrommel
- Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie
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. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. For mer informasjon se sameiets vedtekter.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Bergvarme
- Vannbåren varme
- Elektriske varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 947 kWh. Strømkostnaden for fjoråret utgjorde ca kr: 7 302,- Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 672,- pr. mnd.
Inkluderer: Vannbåren varme, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, offentlig vann og avløp, forretningsførsel, renovasjon og måking.

Felleskostnadene fordeles slik:
Akonto energi: 1 800,-
Felleskostnader: 4 772,-
Carport: 100,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjonsgebyr
Vann- og avløpsgebyr
Renter
Feie- og tilsynsgebyr

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Egen strømregning for elbil-lading
- Obos OpenNet, kr: 398 per mnd
- Andre fyringskilder (bargvarme/vannbåren varme) kr: 3 721 per år

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

Eiendomsskatt
Kr 5 383,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 567 032,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 524 331,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Obos OpenNet

Sameiet

Navn og orgnr.
Vitigrend Boligsameie, orgnr. 932319411

Om sameiet
Velkommen til Vitigrend Boligsameie
- Sameiet består av 43 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering

- Sameiet har organisasjonsnummer: 932319411
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Revisjon er utført av BDO AS
- Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring, forsikringen dekker bygningene og fellesareal
- Sameiet eier en gjesteleilighet og ett gjestelokale som er mulig å booke på: https://vibbo.no/vitigrend/tema/leie-av-gjesteleilighet
- Dyrehold er tillatt

Styrets årsberetning for 2025:
Styrets arbeid i 2025 har i vesentlig grad vært preget av oppfølging av drift, tekniske anlegg, reklamasjoner, mangler, økonomi og kontakt med utbygger, entreprenører, rådgivere, forretningsfører og leverandører. Sameiet har i 2025 hatt en betydelig mer krevende driftssituasjon enn det som normalt kan forventes i et nytt boligsameie. Flere tekniske og bygningsmessige forhold har krevd omfattende oppfølging, herunder saker knyttet til legionella/varmtvannsanlegg, VVS, ventilasjon, brann/rømning, taklekkasjer, garasjeanlegg, utomhusforhold, energiforbruk, FDV-dokumentasjon og opplæring/overlevering av tekniske anlegg. Styret har arbeidet for å sikre nødvendig dokumentasjon, faglige vurderinger og rettslig oppfølging av sameiets krav. Dette har medført betydelige kostnader til tekniske rådgivere, juridisk bistand og ekstraordinær drift.

Styret vil i 2026 prioritere videre oppfølging av reklamasjonssaker, krav om dekning/refusjon av nødvendige kostnader, styrket økonomikontroll, bedre driftsstruktur og tydeligere ansvarsfordeling mellom sameiet, utbygger, entreprenører og leverandører.

Styret opplyser om følgende pr. mail 04.09.2026:
Sameiet har flere pågående reklamasjons- og oppfølgingssaker knyttet til prosjektet. Dette gjelder blant annet vannforsyningsanlegget/legionella, enkelte tekniske forhold og utomhusarealer.

Det er per i dag ikke vedtatt konkret kapitalinnkalling eller opptak av fellesgjeld knyttet til disse sakene. Styret kan likevel ikke utelukke at sameiet kan få økte kostnader fremover, avhengig av videre fremdrift, utbyggers håndtering, behov for tekniske vurderinger, juridisk bistand og eventuell midlertidig drift/oppfølging. Dette gjelder særlig dersom kostnader ikke dekkes av utbygger eller andre ansvarlige aktører.

Når det gjelder legionella-saken, gjelder denne sameiets felles vannforsyningsanlegg. Det har tidligere vært påvist legionella i flere deler av anlegget, og det er gjennomført flere tiltak, blant annet desinfisering, tekniske justeringer og oppfølgende prøvetaking. Saken følges opp av utbygger/OBOS med involverte fagmiljøer, og styret følger saken tett på vegne av sameiet.

Status per i dag er at saken etter styrets vurdering ikke kan anses ferdig behandlet eller endelig lukket. Det foreligger fortsatt behov for videre oppfølging, vurdering av prøvesvar og avklaring av nødvendige tiltak. Styret legger derfor ikke til grunn at anlegget er endelig friskmeldt på nåværende tidspunkt.

Det er viktig å presisere at legionella kan opptre ujevnt i et vannsystem. Det kan derfor være positive funn i én seksjon og lave eller ingen funn i en annen, uten at dette nødvendigvis betyr at problemet bare gjelder enkeltseksjoner. Saken må etter styrets syn vurderes som et forhold knyttet til det felles vannforsyningsanlegget.

Oppsummering av styrets årsberetning for 2025:
Styrets arbeid i 2025 har i vesentlig grad vært preget av oppfølging av drift, tekniske anlegg, reklamasjoner, mangler, økonomi og kontakt med utbygger, entreprenører, rådgivere, forretningsfører og leverandører.

Sameiet har i 2025 hatt en betydelig mer krevende driftssituasjon enn det som normalt kan forventes i et nytt boligsameie. Flere tekniske og bygningsmessige forhold har krevd omfattende oppfølging, herunder saker knyttet til legionella/varmtvannsanlegg, VVS, ventilasjon, brann/rømning, taklekkasjer, garasjeanlegg, utomhusforhold, energiforbruk, FDV-dokumentasjon og opplæring/overlevering av tekniske anlegg.

Styret har arbeidet for å sikre nødvendig dokumentasjon, faglige vurderinger og rettslig oppfølging av sameiets krav. Dette har medført betydelige kostnader til tekniske rådgivere, juridisk bistand og ekstraordinær drift.

Styret vurderer den økonomiske situasjonen som alvorlig. Situasjonen skyldes i hovedsak en kombinasjon av høye ekstraordinære kostnader, omfattende reklamasjonsoppfølging, tekniske driftsutfordringer og et kostnadsnivå som ikke har vært tilstrekkelig fanget opp i ordinære felleskostnader.

Styret vil i 2026 prioritere videre oppfølging av reklamasjonssaker, krav om dekning/refusjon av nødvendige kostnader, styrket økonomikontroll, bedre driftsstruktur og tydeligere ansvarsfordeling mellom sameiet, utbygger, entreprenører og leverandører.

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.

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Det er per 05.10.2026 ingen fellesgjeld på seksjonen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser driftsinntekter på kr 2 675 039 og driftskostnader på kr 3 686 639. Årsresultatet er negativt med kr 1 007 462. Sameiets egenkapital er ved årsslutt negativ med kr 269 240.

Styret vurderer den økonomiske situasjonen som alvorlig. Situasjonen skyldes i hovedsak en kombinasjon av høye ekstraordinære kostnader, omfattende reklamasjonsoppfølging, tekniske driftsutfordringer og et kostnadsnivå som ikke har vært tilstrekkelig fanget opp i ordinære felleskostnader.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
I henhold til sameiets husordensregler er det tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Se vedlagt vedtekter og husordensregler for ytterligere informasjon.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8717300

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 045 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Rekkehusene har midlertidig eksklusiv bruksrett med tilhørende drift- og vedlikeholdsansvar til utomhusarealer som naturlig flukter til deres seksjon. For mer informasjon, se sameiets vedtekter §3-1 (8)

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

Radonmåling
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre. Eiendommen ligger i ett område som er merket med høy aktsomhetgrad på radonaktsomhetskartet på: www.geo.ngu.no/kart/radon/

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Voksenkollen, høyt og fritt i naturskjønne omgivelser på Holmenkollen. Her bor man fredelig og tilbaketrukket med marka like i nærheten, samtidig som det er gode forbindelser videre mot sentrum. Området er særlig godt egnet for barnefamilier, med rolige omgivelser, lite trafikk og nærhet til både barnehager, skoler og et bredt utvalg av fritidsaktiviteter.

Nærheten til Nordmarka gir fantastiske rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. Her ligger alt til rette for turer til fots eller på sykkel i sommerhalvåret, mens vinteren byr på et omfattende løypenett for langrenn. Det er også kort vei til Tryvann og områdene rundt Holmenkollen nasjonalanlegg, med et variert aktivitetstilbud for både store og små. Voksenkollen har lange tradisjoner som utgangspunkt for tur- og friluftsliv, og fra Voksenkollen stasjon går blant annet populære

turtraséer videre inn i marka.

For barnefamilier finnes det flere barnehager i nærområdet, deriblant friluftsbarnehager på Voksenkollen. Området har også tilgang til flere skoler og et godt utvalg av organiserte fritids- og idrettstilbud. Dette gjør beliggenheten godt egnet for familier som ønsker å kombinere en praktisk hverdag med nærhet til natur og aktivitet.

Kollektivtilbudet er godt, med kort vei til Voksenkollen T-banestasjon på Holmenkollbanen. Herfra går T-banen videre ned mot blant annet Majorstuen og Oslo sentrum på ca. 30-35 minutter, noe som gjør det enkelt å kombinere den fredelige beliggenheten med byens øvrige tilbud.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Prix Besserud med ca 7 minutters kjøretur, og det finnes ytterligere dagligvare- og servicetilbud nedover mot Holmenkollen, Slemdal, Vinderen og Røa. Her finner man et bredere utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud.

Dette er kort sagt et svært attraktivt område for familien som ønsker rolige og barnevennlige omgivelser, gode oppvekstvilkår og umiddelbar nærhet til noen av Oslos flotteste natur- og friluftsområder – uten å gi avkall på kollektivforbindelser og byens tilbud.

Offentlig kommunikasjon
Voksenkollen T-bane

Skoler og barnehager
Vitigrend Sameie har rett til fem barnehageplasser hvert barnehageår i Voksentoppen ski-og friluftsbarnehage.
Grindbakken skole: Elever går videre til Midtstuen skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.09.2025.

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

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Rommet i underetasjen som i dag er innredet og benyttet som stue, er på godkjente tegninger angitt som gang og er ikke godkjent for varig opphold. Dagens bruk av dette rommet avviker dermed fra godkjent bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av detaljregulering S-5074 og er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Ullveien 42 - Oppføring av tilbygg, terrasse
Saksnummer: 202605604
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605604

Ullveien 34 - Åpning i vegg
Saksnummer: 202608178
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202608178

Ullveien 46 - Rammetillatelse - Oppføring av rekkehus - Hus D
Saksnummer: 202510936
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510936

Ullveien 70 - 76 - Oppføring av tre boligblokker - Blokk A-C
Saksnummer: 202521100
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521100

Ullveien 14 - Rehabilitering og ombygging av privat institusjon
Saksnummer: 202510561
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510561

Ullveien 12 K - Forhåndskonferanse, oppføring av omsorgsboliger på tomten
Saksnummer: 202602018
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202602018

Voksenkollveien 55 C - Oppføring av tre eneboliger - Hus A - Tidligere adresse: Ullveien 20
Saksnummer: 202519931
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519931

Voksenkollveien 55 E - Oppføring av tre eneboliger - Hus C - Tidligere adresse: Ullveien 20
Saksnummer: 202514390
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514390

Voksenkollveien 55 D - Oppføring av tre eneboliger - Hus B - Tidligere adresse: Ullveien 20

Saksnummer: 202519930
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519930

Voksenkollveien 57 E - Mulig ulovlige ombygginger og fasadeendringer
Saksnummer: 202505610
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505610

Voksenkollveien - Etablering av fortau
Saksnummer: 202518899
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202518899

Voksentoppen - Etablering av ny kunstgressbane
Saksnummer: 202507749
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507749

Voksenåsen - Mulig ulovlig deponering av masser på regulert friområde
Saksnummer: 202504851
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504851

Frognerseteren - Oppføring av midlertidig kunstanlegg - Roseslottet
Saksnummer: 202519723
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519723

Pågående plansaker i området:
Thorleif Haugs Vei 12 GNR. 33 BNR. 28. Ønske om å legge tilrette for bolig formål
Sakstype: Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201208836
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201208836
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506877

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

301/33/3195/29:
02.10.1896 - Dokumentnr: 900810 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1897 - Dokumentnr: 900471 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1897 - Dokumentnr: 34 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1899 - Dokumentnr: 25 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1899 - Dokumentnr: 900505 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1931 - Dokumentnr: 167 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1954 - Dokumentnr: 860 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1963 - Dokumentnr: 3910 - Erklæring/avtale
BEST OM GRUNNRETTIGHETER FOR TELEVERKET
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1963 - Dokumentnr: 9884 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1969 - Dokumentnr: 15864 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1973 - Dokumentnr: 16567 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2015 - Dokumentnr: 316350 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Thorleif Haugs Vei 15 AS
Org.nr: 987 804 378
avtale om frivillig grunnavståelse i forbindelse med opparbeidelse/utvidelse av Thorleif Haugs vei
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om skjærings- og fyllingsarealer
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2017 - Dokumentnr: 477579 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1735
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2017 - Dokumentnr: 477579 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1735
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2017 - Dokumentnr: 477579 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1735
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2017 - Dokumentnr: 477579 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2022 - Dokumentnr: 542604 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Ullveien 12 AS
Org.nr: 987 791 519
Gjelder deler av eiendom
Registrert feil rettsstiftelse
Rettet etter tingl. §18
31.05.2022. Arkivref. 21/02541-14
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2023 - Dokumentnr: 315640 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2023 - Dokumentnr: 711709 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1562
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1697
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1781
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2196
KAN IKKE SLETTES ELLER ENDRES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2026 - Dokumentnr: 129982 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.09.2023 - Dokumentnr: 1047323 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 120/5509

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 114 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 195 875,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. oktober 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ullveien 38

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	350 elever, 16 klasser	7 min / 5.2 km
Holmen skole (1-7 kl.)	567 elever, 32 klasser	7 min / 5.2 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	8 min / 5.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	7 min / 5 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	10 min / 5.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	12 min / 6.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	14 min / 8.9 km

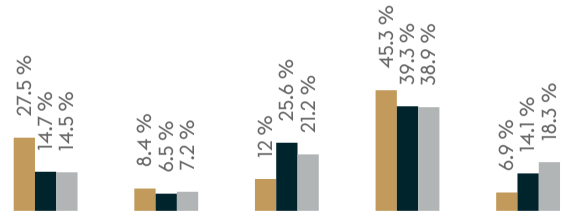
Offentlig transport

Voksenkollen	Linje 1	7 min / 0.6 km
Besserud T	Linje 1N	6 min / 4.2 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	16 min / 9.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min / 15.3 km
Oslo Gardermoen		48 min

Barnehager

Voksentoppen ski- og friluftsb...	127 barn	3 min / 0.2 km
Voksenkollen fritidsbarnehage ...	8 barn	7 min / 0.6 km
Tomm Murstad friluftsbarnehage...	34 barn	12 min / 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Voksentoppen spesialskole	4 min
Voksenkollveien minifotballba...	10 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	5 min
Hovseter Velvære	9 min

«Pent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Ullveien 38 , 0791 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 3195, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 08.12.2025 **Rapportdato:** 11.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1322 **Referansenummer:** ZI2994

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusleilighet på enden av rekken, over 1. etasje og underetasje. Oppført i 2023. Yttervegger i underetasjen er av støpt betong, øvrige yttervegger er bindingsverk i tre med luftet, liggende trekledning. Takkonstruksjonen er flat trekonstruksjon tekket med polymermembran. Vinduer har trekarmer med sort utførelse og 3-lags energiglass. Fra stuen er det adkomst til en sørvestvendt terrasse på ca. 13 m². Det er parkeringsplass med elbil-lader rett utenfor boligen. Boligen disponerer ekstern bod på ca. 6 m².

Boligen fremstår med en god standard på innredninger og utstyr. Vegger og tak er av sparklet-/malt gips, gulv er av 1-stavs parkett med og flis.

Planløsningen i 1. etasje består av en åpen løsning mellom kjøkken og stue gir god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Kjøkkeninnredningen er fra HTH. Videre er det ett flislagt bad og romslig entré/trapperom.
I underetasjen er det 3 soverom, stue, bod/teknisk rom og ett stort flislagt bad/vaskerom.

Boligen fremstår i god stand og forfatning. For en grundig oversikt over tilstanden, anbefales det å lese rapporten i sin helhet.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av polymermembran. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.
Takvann føres i skjulte nedløp i takkonstruksjonen.

Veggene i underetasje er av støpt betong, øvrige vegger har bindingsverkskonstruksjon. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er utført som flat takkonstruksjon med flere nivåer. Takisolasjonen er bygd med fall for å sikre avrenning.

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra byggeår. Det er montert elektriske screens utvendig på alle vinduer. Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt og elektronisk kodelås. Det er og malt skyve-balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Sørvestvendt terrasse på 13 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. På gulv er det impregnerte terrassebord av typen 28x120. Det er observert smøremembran under terrassebord.
Det er montert utvendige stikkontakter og belysning.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett og fliser.
Vegger: Sparklet-/malt gips.
Tak: Sparklet-/malt gips.

Boligen har svingtrapp med lakkerte trinn og hvitmalte trappevanger. Det er montert håndløper på vegg på begge sider av trappen.
Boligen har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt med innfelte downlights. Badet har innredning med nedfelt servant og overhengende speil med bakbelysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dusjvegg i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Bad/vaskerom underetasje:
Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt med innfelte downlights. Badet har innredning med dobbel nedfelt servant i helstøpt plate og overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har dusjvegg i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg/plass til vaskemaskin/tørketrommel. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

HTH-kjøkken i U-form med benkeskap, overskap og høyskap. Frontene er slette i grå utførelse, benkeplaten er laminert med planlimt vaskekum og nedfelt platetopp. Hvitevarene er integrerte og består av
oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, vinskap og stekeovn.
Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit.

Det er vannbåren varme i alle gulv, foruten om badene som har elektriske varmekabler.
Alle rom har egen sonestyring med termostat til gulvvarmen.
Fordelingskapet er plassert i garderobeskap i entréen.

Sikringsskap plassert på teknisk rom/bod i underetasjen, utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og kursfortegnelse.
Anlegget er skjult. Automatisk måler er plassert i utvendig skap (ikke

Beskrivelse av eiendommen

besiktiget).
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Dreneringen er fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.
Vegger i underetasjen er av plasstøpt betong.
Terrenget har fall fra bygningskroppen.
Utvendige vann- og avløpsrør er av plast. Ledningene er ikke fysisk besiktiget, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

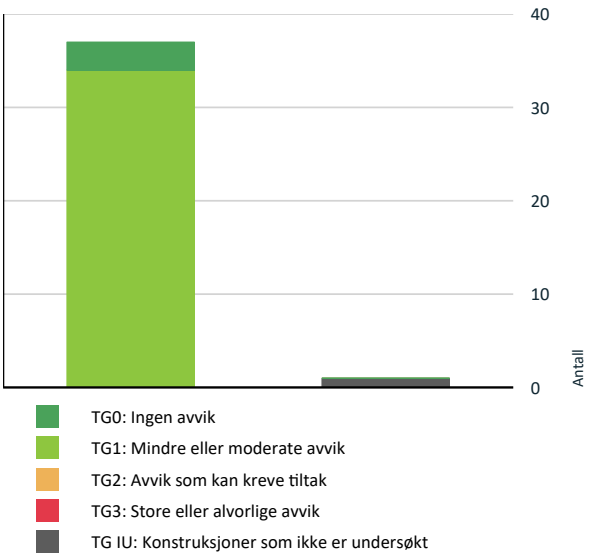
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er ferdigstilt i 2023, og det er pr befaringstidspunkt ikke registrert vesentlig vedlikehold utført etter oppføring. Valg av materialer og løsninger tilsier generelt lange vedlikeholdsintervaller, forutsatt normal bruk og belastning.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av polymermembran. Taket er besiktiget fra taknivå.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.

———

Takvann føres i skjulte nedløp i takkonstruksjonen. Utførelsen lar seg ikke kontrollere, og tilstand kan derfor ikke verifiseres. Det er ikke observert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene i underetasje er av støpt betong, øvrige vegger har bindingsverkskonstruksjon. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som flat takkonstruksjon med flere nivåer. Takisolasjonen er bygd med fall for å sikre avrenning.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra byggeår. Det er montert elektriske screens utvendig på alle vinduer.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt og elektronisk kodelås. Det er og malt skyve-balkongdør i tre med 3-lags isoler -/energiglass.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt terrasse på 13 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. På gulv er det impregnerte terrassebord av typen 28x120. Det er observert smøremembran under terrassebord. Det er montert utvendige stikkontakter og belysning.

PS: Membran er ikke funksjonstestet, kun beskrevet som en bygningsdel da hele konstruksjonen ikke er tilgjenelig for undersøkelse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stavs parkett og fliser.

Vegger: Sparklet-/malt gips.

Tak: Sparklet-/malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Stue/kjøkken:
7mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

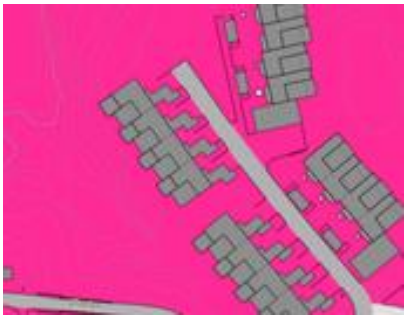
Kjellerstue:
5mm fra hjørne til hjørne.
3mm innenfor 2 meter.

Slike skjevheter som nevnes her skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.
_____

Eiendommen ligger i ett område som er merket med høy aktsomhetgrad på radon-aktsomhet kartet på www.geo.ngu.no/kart/radon/.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking og fuktsøk i utlektet vegg som ligger under terreng. Det ble ikke registrert unormale eller forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har svingtrapp med lakkerte trinn og hvitmalte trappevanger. Det er montert håndløper på vegg på begge sider av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt med innfelte downlights. Badet har innredning med nedfelt servant og overhengende speil med bakbelysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dusjvegg i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt, med en nedfelt dusjnisje med mosaikkfliser. Rommet har elektriske, termostatstyrte varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg i herdet glass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har en avtrekksventil i himlingen og tilluft i spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år. Det ble foretatt overflatesøk i dusjsonen. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt med innfelte downlights. Badet har innredning med dobbel nedfelt servant i helstøpt plate og overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har dusjvegg i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg/plass til vaskemaskin/tørketrommel. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt, med en nedfelt dusjnisje med mosaikkfliser. Rommet har elektriske, termostatstyrte varmekabler.

Merknad: De 2 små flisene som er i kontakt mer terskel virker noe løse. Dette kan være for at de er festet med silikon og ikke flislim, men dette kan ikke konstanteres på befaringstidpunkt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med dobbel nedfelte servanter i helstøpt plate, overhengende speil, veggmontert toalett, dusjvegg i herdet glass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommmel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har en avtrekksventil i himlingen og tilluft i spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år. Det ble foretatt overflatesøk i dusjsonen. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

HTH-kjøkken i U-form med benkeskap, overskap og høyskap. Frontene er slette i grå utførelse, benkeplaten er laminert med planlimt vaskekum og nedfelt platetopp. Hvitevarene er integrerte og består av oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, vinskap og stekeovn.
Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.
Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit.

———

Ventilasjonsanlegget tilfører filtrert, ren og frisk uteluft til soverom- og oppholdsrom, samt trekker ut forurenset luft fra våtrom via avtrekk. Varmen i den brukte luften gjenvinnes i ventilasjonsanlegget og benyttes i den balanserte ventileringen.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

———

Anlegget ligger under sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke besiktiget.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i alle gulv, foruten om badene som har elektriske varmekabler.
Alle rom har egen sonestyring med termostat til gulvvarmen.
Fordelingskapet er plassert i garderobeskap i entréen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert på teknisk rom/bod i underetasjen, utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og kursfortegnelse. Anlegget er skjult. Automatisk måler er plassert i utvendig skap (ikke besiktiget).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma ved eierskifte.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Vegger i underetasjen er av plasstøpt betong.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Terrenget har fall fra bygningskroppen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast. Ledningene er ikke fysisk besiktiget, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurdering av tilstand er derfor basert utelukkende på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	56	6		62	13
Underetasje	64			64	
SUM	**120**	**6**			**13**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, entré	Utvendig bod	
Underetasje	Teknisk rom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	117	3

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Martin Knudtzon Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	3195		29		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullveien 38

Hjemmelshaver
Andersen Marie Louise Liane, Andersen Martin Knudtzon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Ullveien på Holmenkollen, med nærhet til marka, skoler og lokale servicetilbud. Området har gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til sentrale deler av Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det er en privat stikkvei/internvei frem til boligen hvor det er 1 parkeringsplass med elbil-lader.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	
2	11.12.2025	
3	11.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZI2994

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marie Louise Liane	9578-5999-4-1587140	2026-10-03 18:01:20
Martin Knudtzon Andersen	9578-5998-4-870884	2026-10-03 18:15:00

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. okt. 2026

Oppdragsnummer
22-0153/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullveien 38, 0791 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Martin Knudtzon Andersen, Marie Louise Liane Andersen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny carportstolpe av utbygger/Seltor

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

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kompa, Seva, Obos, har sanert sameiets vannforsyning i november 2025 etter at det ble påvist Legionella i enkelte seksjoner, saken er under utbedring og ifølge Obos fremstår funn i stor grad som lokale og ikke gjennomgående i hele anlegget. Ingen funn ved denne seksjonen ved siste måling i september 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret har pågående sak/reklamasjon mot utbygger som gjelder VVS/legionella herunder krav om dekninga utgifter til juridisk og faglig ekspertise og reklamasjoner bl.a. gjeldene uteområdet. For mer informasjon vises til årsrapport/styret. Inngått avtale med utbygger grunnet carportstolpe/plassering av boddør dette kan ikke påklages i ettertid. Inngått avtale med utbygger grunnet vid baderomsdør i underetasjen som ikke er i flukt med vaskemaskinsøylen, kan ikke påklages i ettertid. Utbedret knirk i parkett, listing og flekker på vinduet som er utbedret av utbygger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0153/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Martin Knudtzon Andersen	**2026-10-03**	**Marie Louise Liane**	**2026-10-03**

Identifikasjon

Martin Knudtzon Andersen

Identifikasjon

Marie Louise Liane

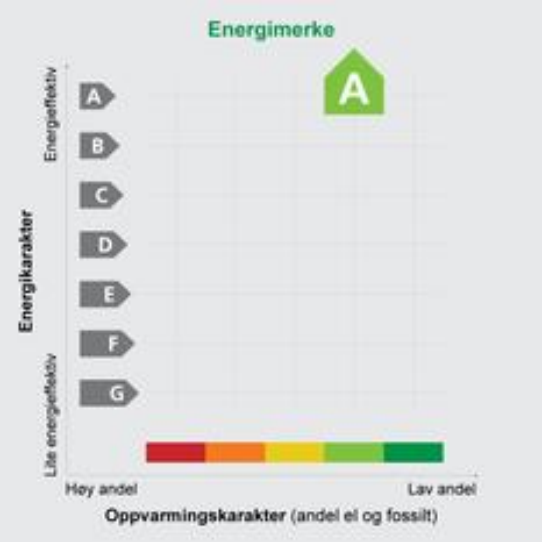
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ullveien 38
Postnr	0791
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	33
Bnr.	3195
Seksjonsnr.	29
Festenr.	
Bygn. nr.	300890925
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1489168
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:	SMÅHUS
Bygningstype:	REKKEHUS
Byggeår:	2000
BRA:	126,0
Dato for lekkasjetall-måling:	24.04.2023
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	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 38
Postnr/Sted: 0791 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 19.09.2023 12:33:42
Energimerkenummer: A2023-1489168
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 33
Bnr: 3195
Seksjonsnr: 29
Festenr:
Bygnnr: 300890925

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	33
Bnr.	3195
Snr.	29
Fnr.	
Gateadresse	Ullveien 38
Postnummer	0791
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	300890925
Bolignr.	
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	19.09.2023
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2000
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
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	90 m²
Areal tak	71 m²
Areal gulv	63 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	32 m²
Oppvarmet BRA	126 m²
Totalt BRA	126 m²
Oppvarmet luftvolum	321 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	47,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	24.04.2023
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	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	193 %
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	0,78
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	0,27
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,73
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	0,89
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	27,7

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,8
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	1,5
Belysning	9,3
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	93,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7859 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	62,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3734 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	62,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7859 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	7859 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7859 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	46,7 %

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0220/25 . Vår ref.: 0768-1-29 Dato: 05.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vitigrend Boligsameie
Organisasjonsnr:	932319411
Seksjonseier:	Andersen, Marie Louise Liane
Medeier:	Andersen, Martin Knudtzon
Leilighetsnummer:	29
Adresse:	Ullveien 38, 0791 OSLO
Seksjonsnummer:	29
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: 6 672,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	1 800,00	
Felleskostnader	4 772,00	
Carport	100,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	104,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	6 779,-

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. mai kl. 09:00 og lukker 18. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/768

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Styret inviterer med dette til ordinært årsmøte for Vitigrend boligsameie.

I år legger vi opp årsmøtet litt annerledes enn vanlig. Årsmøtet gjennomføres digitalt over flere dager i Vibbo. Det betyr at alle får bedre tid til å lese sakspapirene, stille spørsmål, kommentere og få svar i chatten før avstemningene avsluttes.

Bakgrunnen er enkel: 2025 har vært et uvanlig krevende år for sameiet. Vi har hatt omfattende reklamasjoner, tekniske avklaringer, utbedringer, økonomiske spørsmål og mye oppfølging mot OBOS, entreprenører, rådgivere og leverandører. Sakene er mange, og flere av dem er kompliserte. Styret ønsker derfor en årsmøteform som gjør det mulig for flere å delta på en rolig og oversiktlig måte, også de som ikke har anledning til å møte fysisk på ett bestemt tidspunkt.

I det digitale årsmøte/ i Vibbo kan dere stille spørsmål underveis. Styret svarer fortløpende så langt det lar seg gjøre. Spørsmål som ikke blir ferdig besvart digitalt, tar vi med videre til beboermøtet/infomøtet/nabofesten. Mer informasjon om dette møte kommer på Vibbo. Da samles vi fysisk i gjestelokalet. Målet er både å svare ut spørsmål, gi en bedre samlet status og samtidig møtes som naboer — ikke bare som et sameie i reklamasjons- og utbedringsmodus.

Saker til behandling

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

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

Bjørn Amble Rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Cathrine Løvmon og Nina Kindt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årsresultatet føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen

Vedlegg

1. 0768 Årsregnskap 2025.pdf
2. 0768 Vitigrend Boligsameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 120 000.

Dette er det samme beløpet som i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valg av styre

Vitigrend sameiet skal velge 3 styremedlemmer til neste periode. Styreleder er ikke på valg i år, og fortsetter sin periode.

Følgende stiller til valg:

Ida Drange
Franz Georg Fuchs
Eric Joel Nyström

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eric Joel Nyström
- Franz Georg Fuchs
- Ida Drange

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2025
Vitigrend boligsameie
Org.nr. 932 319 411

Styret legger med dette frem årsberetning for Vitigrend boligsameie for regnskapsåret 2025.

Vitigrend boligsameie består av 43 boligseksjoner og én næringsseksjon for parkering. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av seksjonering 26.09.2023.

Styrets arbeid i 2025 har i vesentlig grad vært preget av oppfølging av drift, tekniske anlegg, reklamasjoner, mangler, økonomi og kontakt med utbygger, entreprenører, rådgivere, forretningsfører og leverandører.

Sameiet har i 2025 hatt en betydelig mer krevende driftssituasjon enn det som normalt kan forventes i et nytt boligsameie. Flere tekniske og bygningsmessige forhold har krevd omfattende oppfølging, herunder saker knyttet til legionella/varmtvannsanlegg, VVS, ventilasjon, brann/rømning, taklekkasjer, garasjeanlegg, utomhusforhold, energiforbruk, FDV-dokumentasjon og opplæring/overlevering av tekniske anlegg.

Styret har arbeidet for å sikre nødvendig dokumentasjon, faglige vurderinger og rettslig oppfølging av sameiets krav. Dette har medført betydelige kostnader til tekniske rådgivere, juridisk bistand og ekstraordinær drift.

Årsregnskapet for 2025 viser driftsinntekter på kr 2 675 039 og driftskostnader på kr 3 686 639. Årsresultatet er negativt med kr 1 007 462. Sameiets egenkapital er ved årsslutt negativ med kr 269 240.

Styret vurderer den økonomiske situasjonen som alvorlig. Situasjonen skyldes i hovedsak en kombinasjon av høye ekstraordinære kostnader, omfattende reklamasjonsoppfølging, tekniske driftsutfordringer og et kostnadsnivå som ikke har vært tilstrekkelig fanget opp i ordinære felleskostnader.

Styret vil i 2026 prioritere videre oppfølging av reklamasjonssaker, krav om dekning/refusjon av nødvendige kostnader, styrket økonomikontroll, bedre driftsstruktur og tydeligere ansvarsfordeling mellom sameiet, utbygger, entreprenører og leverandører.

Mvh Styret,

VITIGREND BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932319411, KLIENTNR. 768

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 576 604	2 576 604	2 577 000	2 577 000
Ladeinntekter elbil		59 685	0	0	38 000
Andre inntekter	3	38 750	72 829	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 675 039**	**2 649 433**	**2 577 000**	**2 615 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-8 460	-8 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-60 000	-60 000	-120 000
Avskrivninger	12	-6 667	-6 667	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 967	-6 872	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-90 350	-85 707	-95 000	-95 000
Konsulenthonorar		-902 105	-3 750	-10 000	-660 001
Drift og vedlikehold	7	-621 471	-379 143	-706 000	-500 000
Forsikringer		-255 485	-225 387	-256 000	-286 720
Kommunale avgifter	8	-761 486	-702 030	-849 000	-799 705
Energi/fyring	9	-295 221	-68 531	-70 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-50 575	-41 888	-10 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-554 392	-403 423	-375 000	-506 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 686 639**	**-1 991 857**	**-2 449 000**	**-3 294 726**
DRIFTSRESULTAT		**-1 011 599**	**657 576**	**128 000**	**-679 726**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 137	5 192	0	0
Finanskostnader		0	-284	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 137**	**4 908**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 007 462**	**662 484**	**128 000**	**-679 726**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	662 484
Fra opptjent egenkapital:	738 222	0
Udekket tap:	-269 240	0

VITIGREND BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932319411, KLIENTNR. 768

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	6 667	13 333
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 667**	**13 333**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		209	5 216
Forskuddsbetalte kostnader		122 232	110 499
Driftskonto OBOS-banken		69 488	1 084 380
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	27 300
SUM OMLØPSMIDLER		**191 929**	**1 227 395**
SUM EIENDELER		**198 596**	**1 240 728**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	738 222
Udekket tap	13	-269 240	0
SUM EGENKAPITAL		**-269 240**	**738 222**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 883	5 582
Leverandørgjeld		278 332	317 540
Skyldige offentlige avgifter		0	35 760
Energiavregning	14	170 620	143 624
SUM KORTSIKTIG GJELD		**467 835**	**502 506**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**198 596**	**1 240 728**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2026
Styret i Vitigrend Boligsameie

Trude Lerfald Marie Louise Liane Andersen Lennarth Hovland

Mikhail Markevich

BESKYTTET

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

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Startkapital	20 000
Utleie	18 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**38 750**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 936

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 967
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 967**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-66 263
Drift/vedlikehold VVS	-204 780
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-144 381
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 120
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 599
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 453
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-621 471**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-439 433
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-761 486**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-82 781
Fjernvarme	-212 441
SUM ENERGI / FYRING	**-295 221**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-883
Datautstyr	-2 562
Vaktmestertjenester	-137 425
Vakthold	-2 668
Renhold ved firmaer	-114 457
Snørydding	-250 544
Andre driftskostnader	-6 941
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 936
Andre kontorkostnader	-15 726
Kontingenter	-5 525
Bank- og kortgebyr	-2 946
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-10 778
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-554 392**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 841
Andre renteinntekter	296
SUM FINANSINNTEKTER	**4 137**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE 14
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2025	-829 980
SUM INNTEKTER	**-829 980**
KOSTNADER	
Techem	37 079
Fjernvarme	440 180
Strøm	182 102
SUM KOSTNADER	**659 360**
SUM ENERGIAVREGNING	**-170 620**

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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i VITIGREND BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VITIGREND BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FCAU6-UBICS-8KY2M-XNL51-VL5AS-JMAIO

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-24 12:11:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FCAU6-UBICS-8KY2M-XNL51-VL5AS-JMAIO

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 15.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.26
Selskapsnummer: 768 **Selskapsnavn:** VITIGREND BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Amble Rådgiver i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Cathrine Løvmon og Nina Kindt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Eric Joel Nyström

☐ Franz Georg Fuchs

☐ Ida Drange

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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		

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.

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.

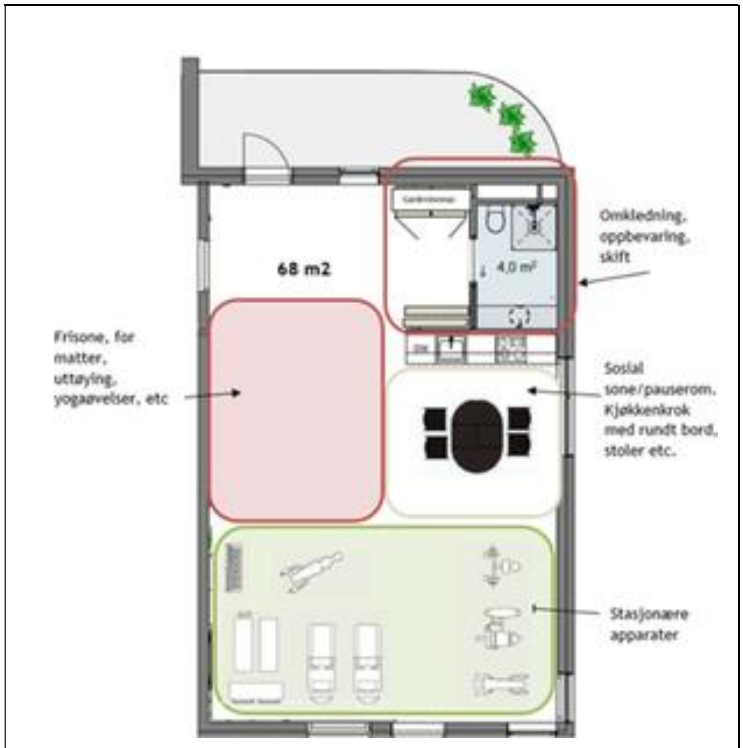
Dette forslaget er dermed todelt:

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

4. juni 2024 kl. 17:00, 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 protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sosial komité
8. Beplanting/hekk
9. Garasje anlegg

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ida Evjen er valgt.

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 protokollvitne

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

Fører av protokoll Ida Evjen og protokoll vitne Marie Louise Liane er valgt.

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. Årsrapport-0768 Vitigrend Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr

Sak 7

Sosial komité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sosialkomité for sosiale sammenkomster i regi av sameiet.

- ønsker at tre stk melder seg til dette

Forslag til vedtak
Velges på møte

Sak 8

Beplanting/hekk

Forslag fremmet av:
Anders Bidne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hekkplantene imellom rekkehusene G/H er små kvister. Er det anledning til å plante ferdig grodd hekk om man som beboer tar kostnaden selv?

Forslag til vedtak
Beboere kan plante ferdig utvokst hekk på tilegnede områder gitt at de velger samme hekkplante som er plantet der.

Vedlegg
2. Screenshot 2024-05-05 at 09.05.04.png

Sak 9

Garasje anlegg

Forslag fremmet av:
Pål David Holmes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Snøsmelting fra bilene har skapt mye vann i kjelleren. Hvordan ønsker sameie å forholde seg til det. Hva med rengjøring av garasjen?

Forslag til vedtak

Informasjon til beboere.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sven Morten Helgesen	Ullveien 72
Styremedlem	Lennarth Hovland	Nordre Nattlandsfjelle104A
Styremedlem	Marie Louise Liane	Ullveien 38
Styremedlem	Mikhail Markevich	Ullveien 70

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Vitigrend Boligsameie
Sameiet består av 44 seksjoner.
Vitigrend Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 932319411, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
33 3195

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

Vitigrend Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 471 969.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vitigrend Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VITIGREND BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VITIGREND BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 sameiets 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

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

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)

Revisjonsdokumentet: K2K6F-GBFD-CFC4V-E1JUM-OWZIV-8EZUW

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

RESULTATREGNSKAP

Fra stiftelsesdato 26.09.2023 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	155 303	0	3 407 000
Andre inntekter	3	110 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**265 303**	**0**	**3 407 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-8 400
Styrehonorar		0	0	-60 000
Revisjonshonorar	4	-8 181	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-7 240	0	-90 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	5	-434	0	-698 063
Forsikringer		-8 881	0	-213 000
Kommunale avgifter		0	0	-754 218
Energi/fyring		-27 171	0	-999 980
TV-anlegg/bredbånd		-2 038	0	-10 000
Andre driftskostnader	6	-135 661	0	-362 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-189 605**	**0**	**-3 215 661**
DRIFTSRESULTAT		**75 698**	**0**	**191 339**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	40	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**40**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**75 738**	**0**	**191 339**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		75 738		

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

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Andre varige driftsmidler	8	20 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 000**
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		3 170
Forskuddsbetalte kostnader		97 691
Driftskonto OBOS-banken		172 320
SUM OMLØPSMIDLER		**273 181**
SUM EIENDELER		**293 181**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		75 738
SUM EGENKAPITAL		**75 738**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 940
Leverandørgjeld		185 263
Annen kortsiktig gjeld	9	7 240
SUM KORTSIKTIG GJELD		**217 442**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**293 181**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 09.04.2024
Styret i Vitigrend Boligsameie

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

Mikhail Markevich

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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	107 398
Akonto energi	36 979
Garasje	8 605
Bod garasjekjeller	1 542
Carport	779
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**155 303**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital	110 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**110 000**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 181.

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold brannsikring	-434
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-434**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-3 866
Renhold ved firmaer	-4 504
Snørydding	-127 250
Bank- og kortgebyr	-40
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-135 661**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	40
SUM FINANSINNTEKTER	**40**

NOTE: 8
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2023	20 000	
Avskrivninger i år	0	
		20 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**20 000**

NOTE: 9
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt forretningsførerhonorar for 2023, faktureres i 2024	-7 240
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 240**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8717300. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlegg 2 til sak 8. Beplanting/hekk



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24
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/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Vitigrend Boligsameie

Organisasjonsnummer: 932319411
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. januar kl. 09:00 til 30. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Farnes er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Brørby er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styret velges frem til ordinært årsmøte 2025

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sven Helgesen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sven Helgesen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lennarth Hovland (17 stemmer)
Marie Louise Liane (17 stemmer)
Mikhail Markevich (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lennarth Hovland
Marie Louise Liane
Mikhail Markevich

Transaksjon 09222115557509683857 Signert VF, MB

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557509683857

Dokument

Vitigrend Boligsameie - protokoll
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-01-31 07:37:39 CET (+0100) av Vibeke Farnes (VF)
Ferdigstilt den 2024-01-31 08:36:12 CET (+0100)

Underskriverne

Vibeke Farnes (VF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
vibeke.farnes@obos.no
+4741367236
Signert 2024-01-31 07:37:39 CET (+0100)

Morten Brørby (MB)
morten.brorby@obos.no
Signert 2024-01-31 08:36:12 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

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.

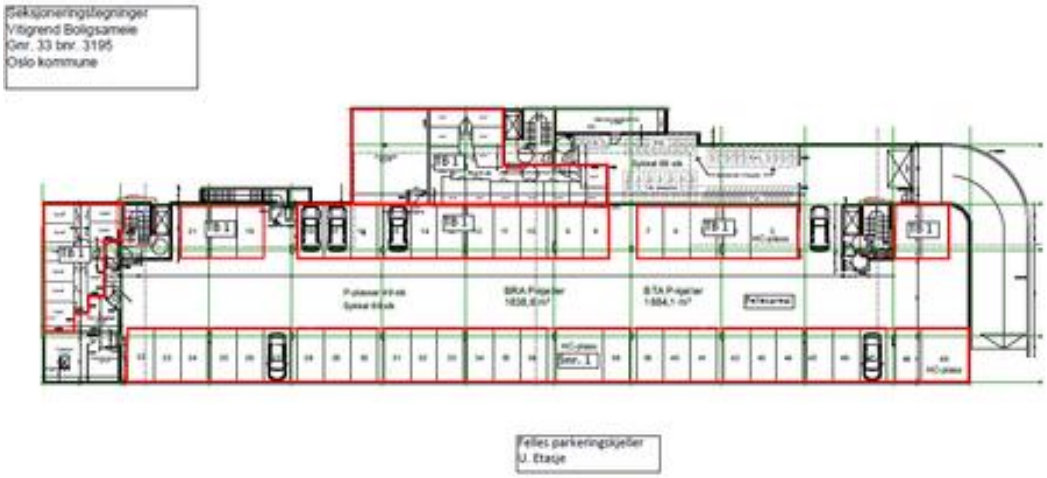
11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
ULLVEIEN 38

Dato: 09.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523672
8894004

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 3195

Vi viser til bestilling av 20251209 for ULLVEIEN 38.

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

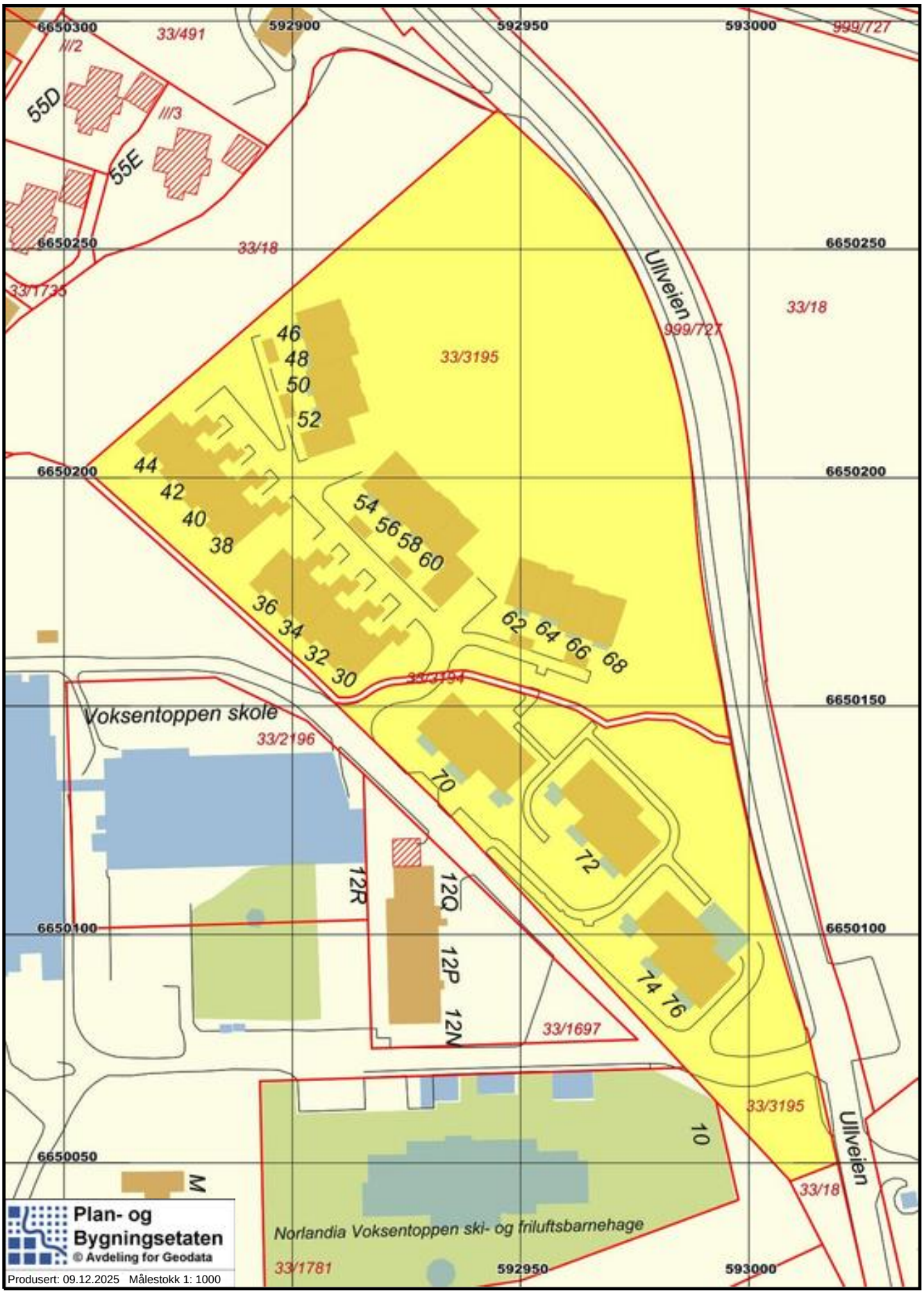
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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
///2
55D
///3
55E
6650250
33/18
33/1735
Ullveien
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
70
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: 09.12.2025 Målestokk 1: 1000

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: 01.09.2025
Jan Christer Fehn	202018202 - 45 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Sharmini Jeyatharan	

Adresse:	ULLVEIEN 38 - 44	Eiendom:	33/3195/0/0
Tiltakshaver:	Ullveien 12 AS	Søker:	SELTOR AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Ullveien 38 - 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rekkehus G og tre støttemurer, mottatt 29.04.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202018202			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avrenningsplan 2			1/22
Beregning MUA			1/23
Brannadkomst og tilgjengelighet			1/25
Oversiktsperspektiv			1/35
Plan tak hus G			1/49
Plan underetasje hus G			1/50
Plan 1. etasje bygg G			7/7
Situasjonsplan	A10-02	12.08.2021	21/9
Utomhusplan	L-2006-101	19.05.2021	21/10
Snitt hus G	A30-10	05.08.2021	21/11

Fasader hus G	A40-10	05.08.2021	21/12

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 29.04.2025 sammen med søknaden. Kvittering fra avfallsmottaket ble mottatt 28.08.2025.

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

Sharmini Jeyatharan - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

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

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 19.09.2023 Kjetil Enger

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 2026-10-05 08:29
Side 1 av 29

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1047323/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 08:29

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

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 UNG / 480 69 048

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

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
Samlebrøk (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~~											

Rettet opp etter avtale med Miriam Pettersen 24.08.2023 Kjetil Grue

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

Side 1 av 3

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

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

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 uridighetserklæring 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]

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

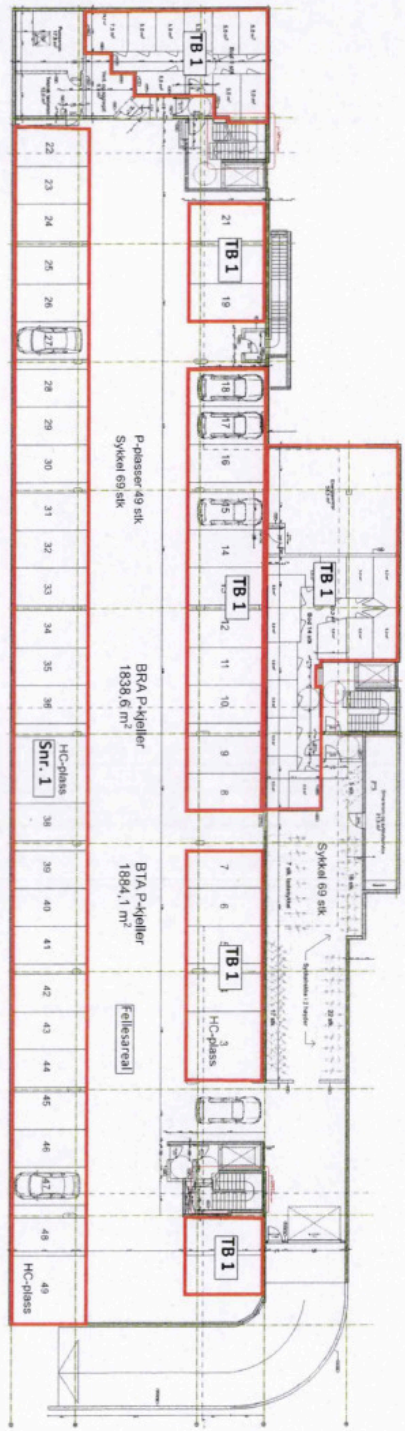
Dato	Innsenderens underskrift
11/4-23	Inga Salvesvold

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

Side 3 av 3


Offentlig turvei
Naturområde
Nedkjøring p-kjeller
Aktivitet
Renovasjon
Offentlig turvei
SNR 18-24
SNR 10-17
SNR 1 u. etg bygg A, B og C
SNR 2-9
A
B
C
D
E
F
G
H
Lek
Lek
33/319
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

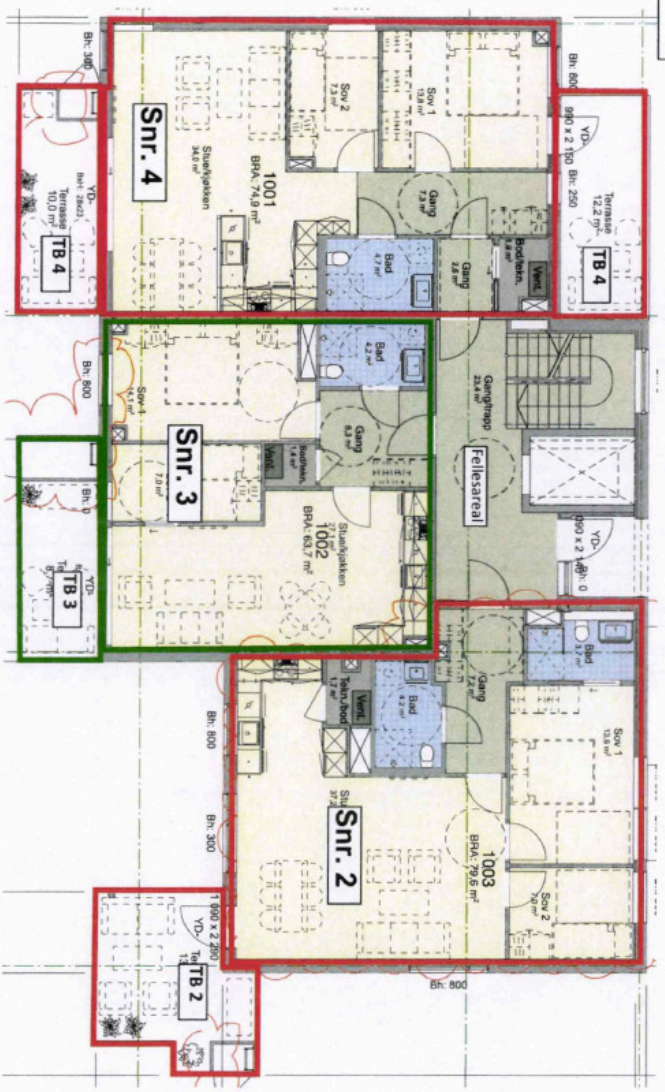


Felles parkeringskjeller
U. Etasje

VEDLEGG 2 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

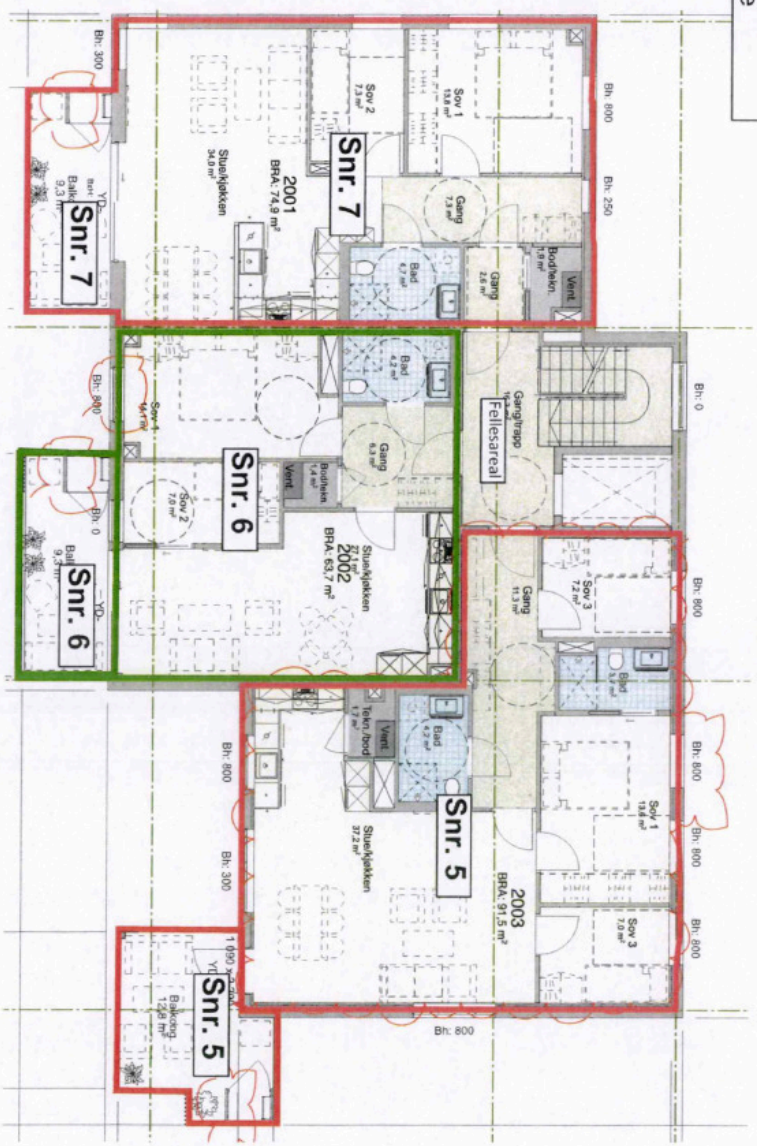
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

Blokk A
1. etasje



VEDLEGG 3 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

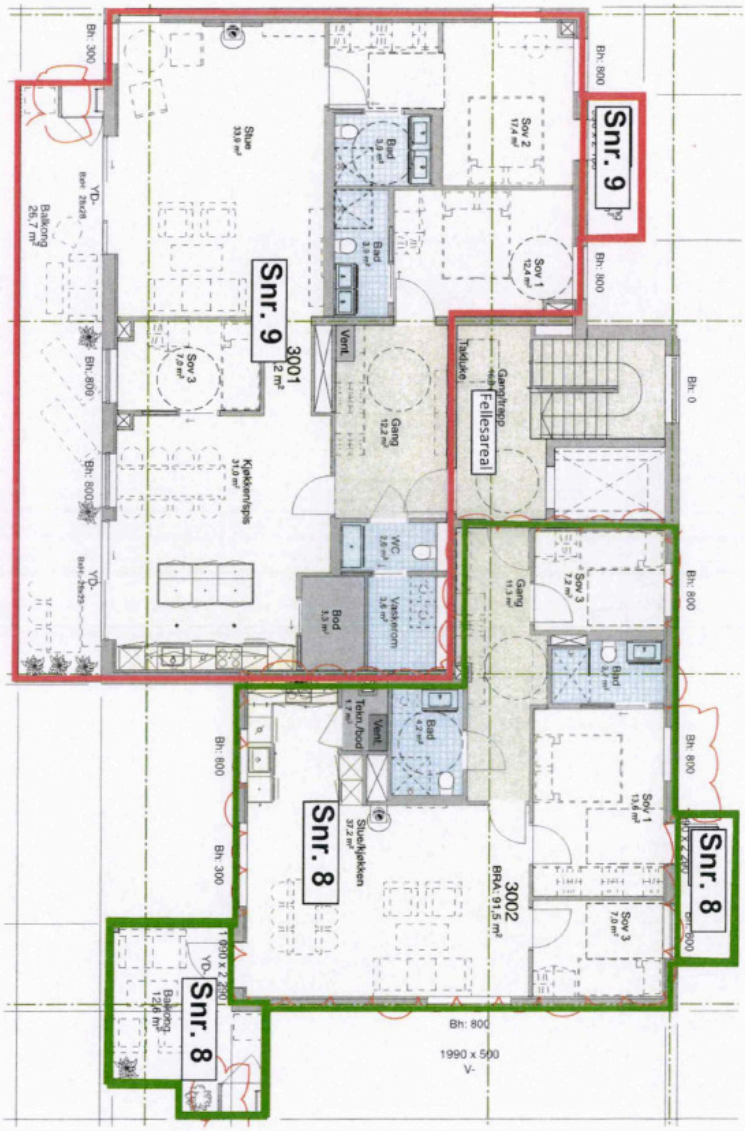


Blokk A
2. etasje

VEDLEGG 4 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

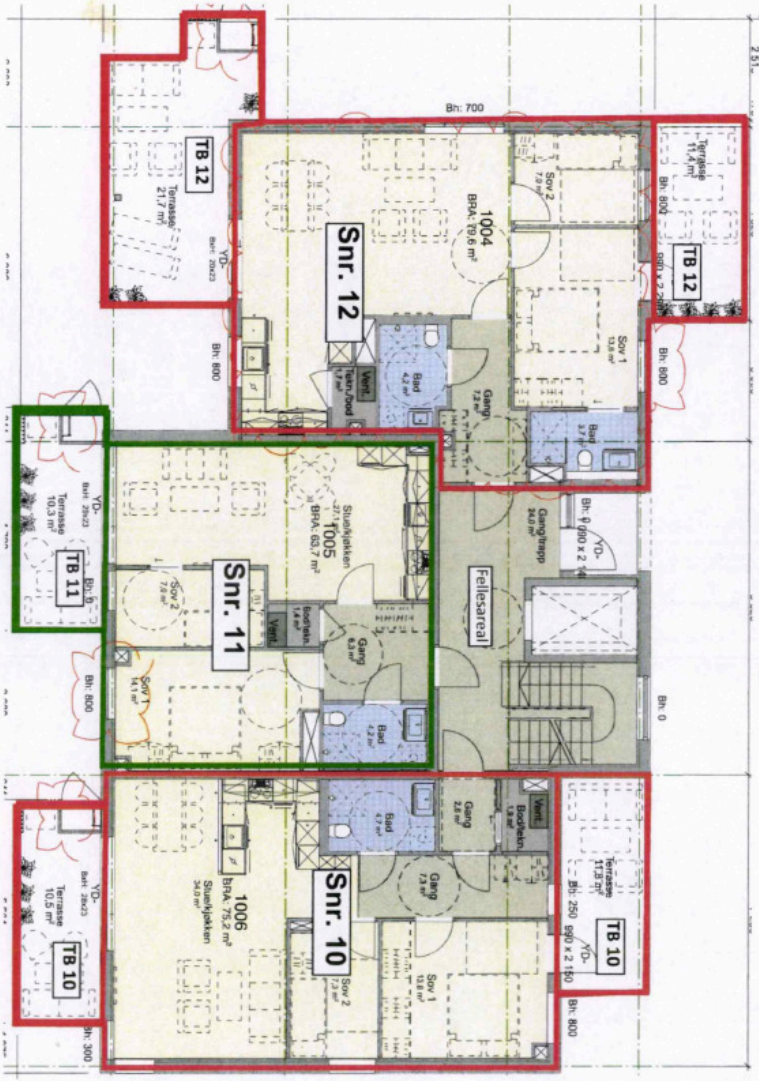
Blokk A
3. etasje



VEDLEGG 5 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

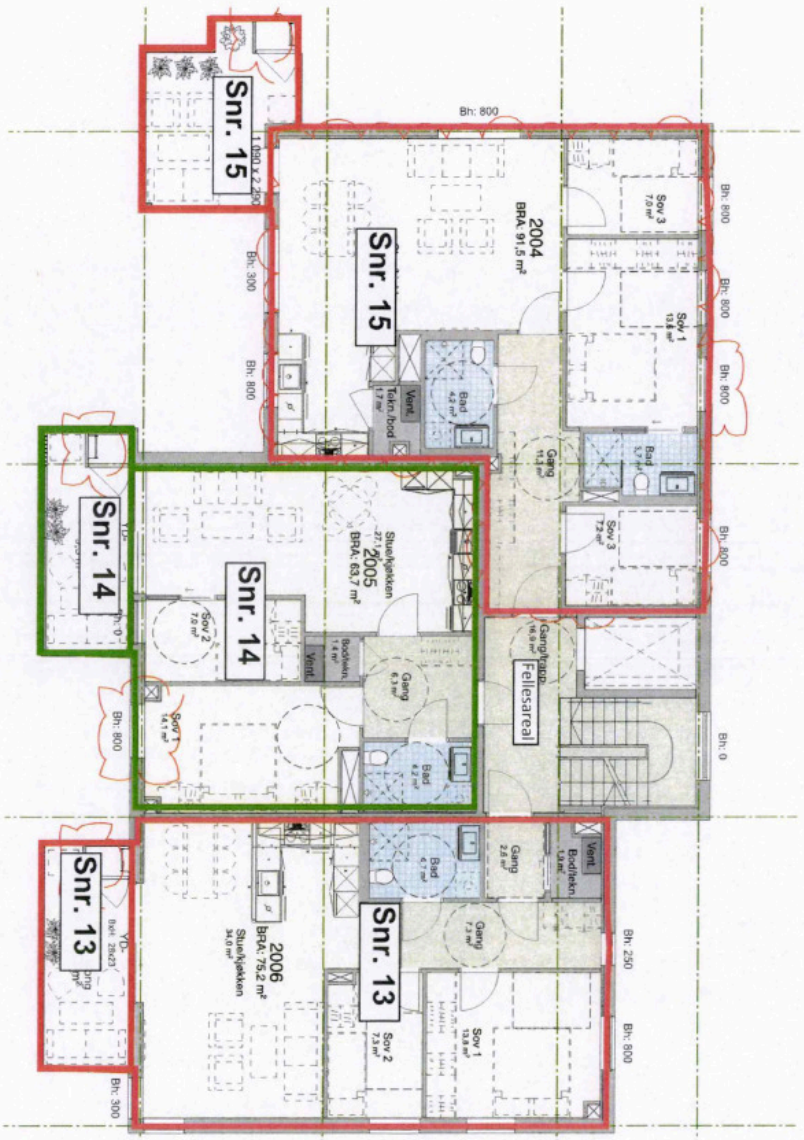
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

Blokk B
1. etasje



VEDLEGG 6 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

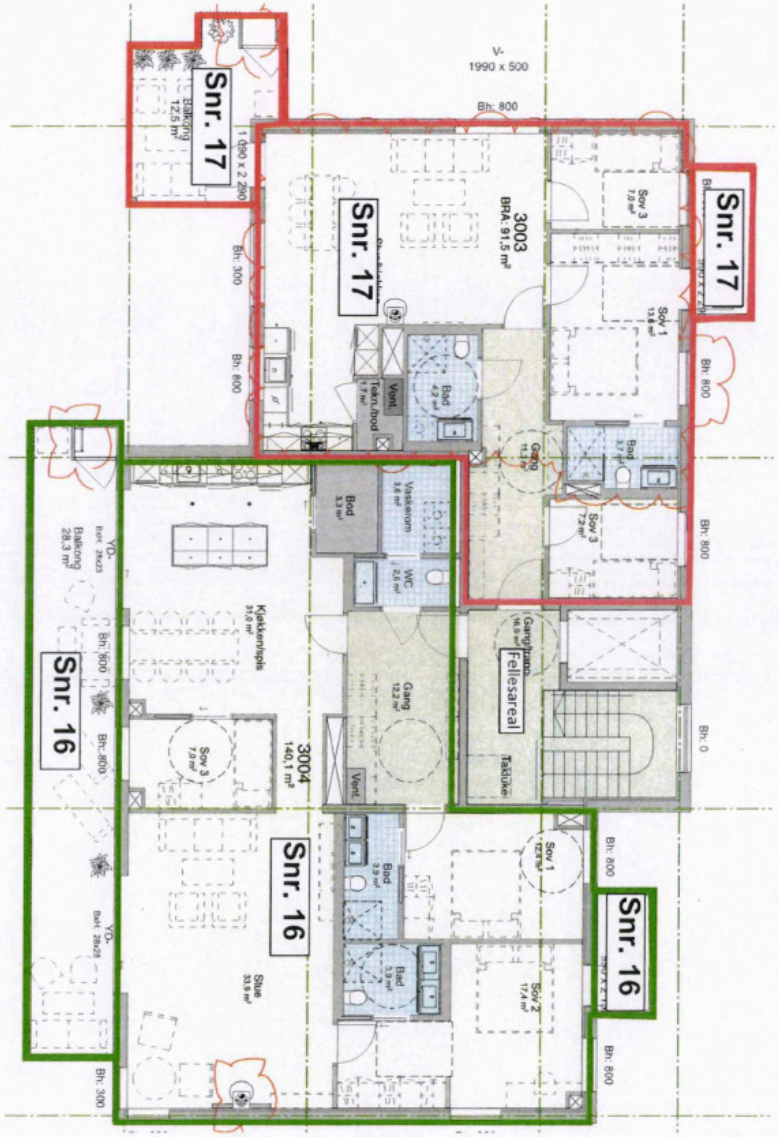


Blokk B
2. etasje

VEDLEGG 7 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

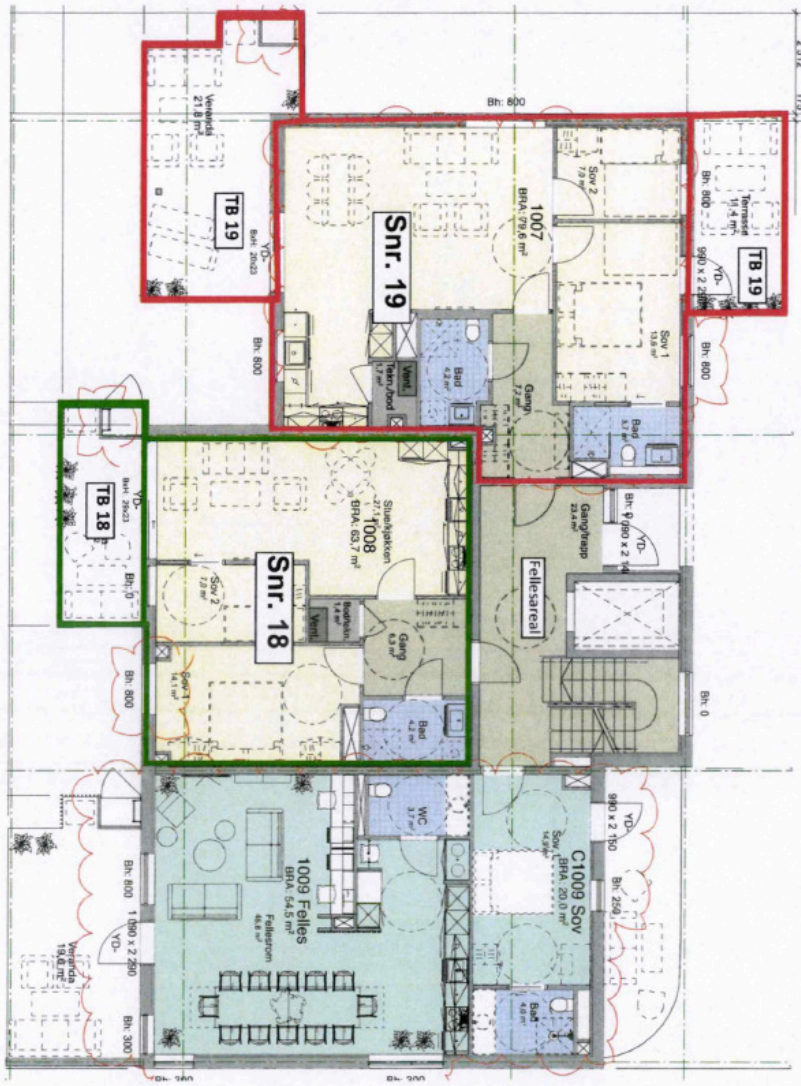
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

Blokk B
3. etasje



VEDLEGG 8 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

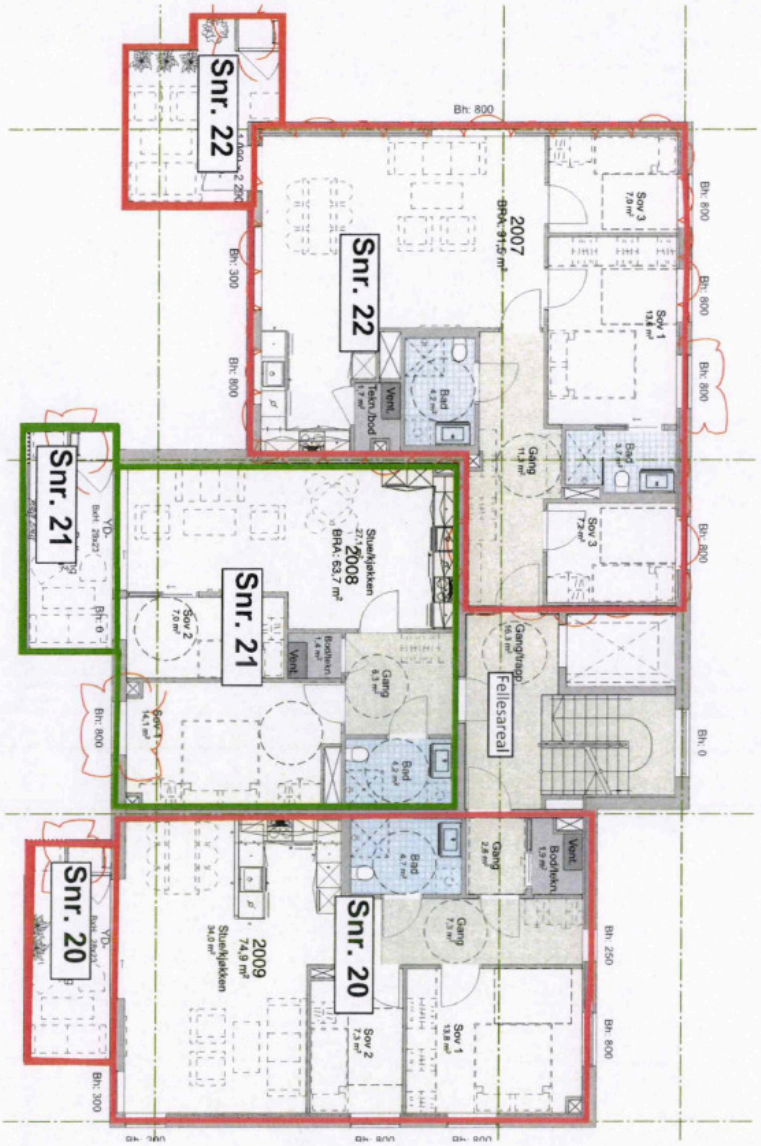
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune



Blokk C
1. etasje

VEDLEGG 9 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

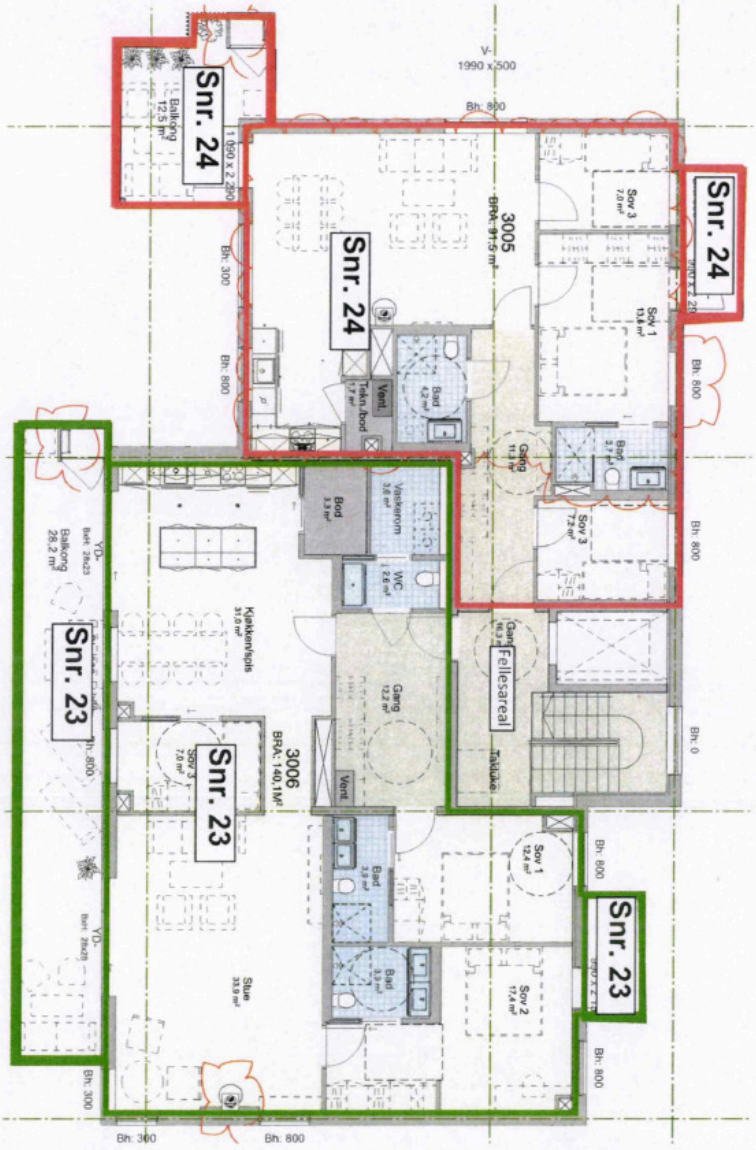


Blokk C
2. etasje

VEDLEGG 10 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

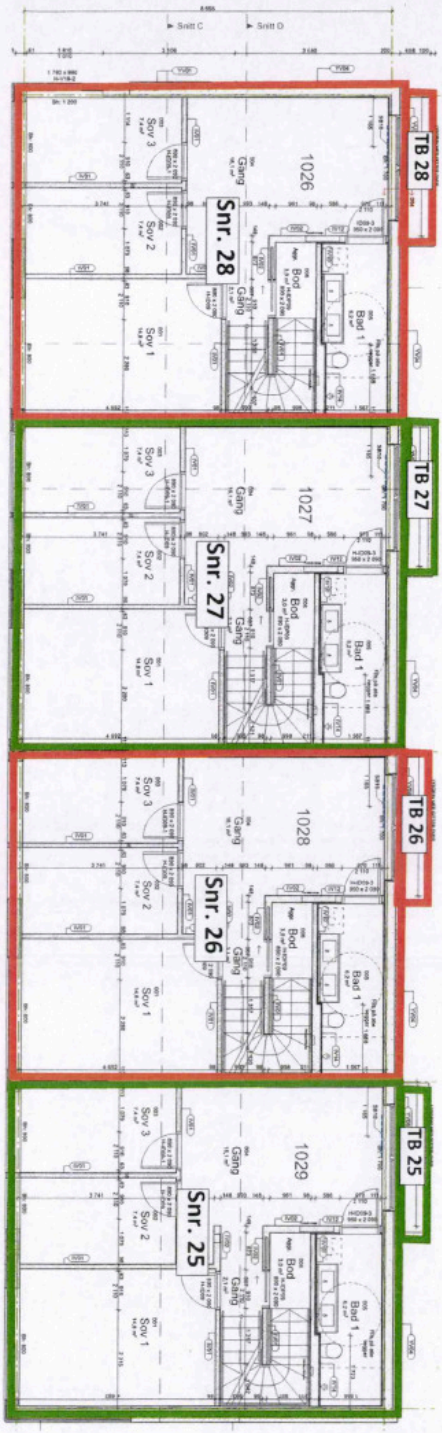
Blokk C
3. etasje



VEDLEGG 11 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringstegninger
Viltgrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

Rekkehus H
U. etasje



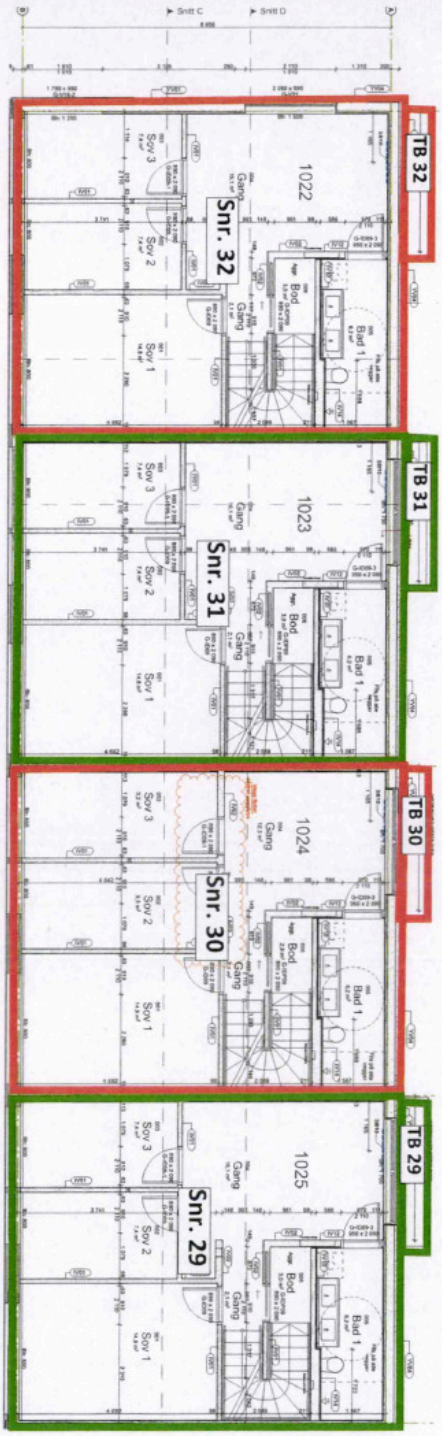
VEDLEGG 12 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




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
Carport
Bod
Entrehall/trapp
Bad 2
Stue
Snitt C
Snitt D
VEDLEGG 13 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringstegninger
Vilgrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

Rekkehus G
U. etasje

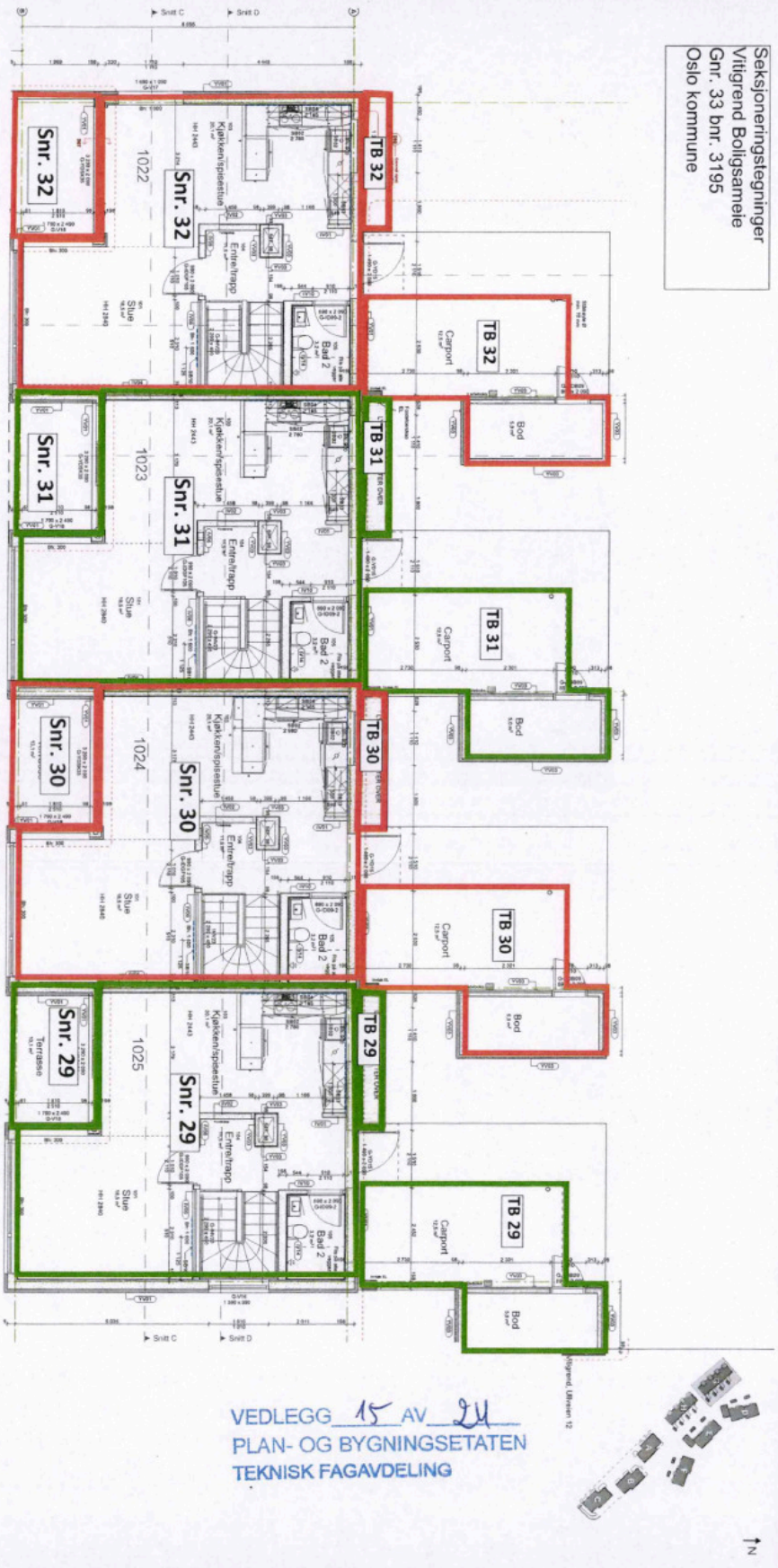


VEDLEGG 14 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

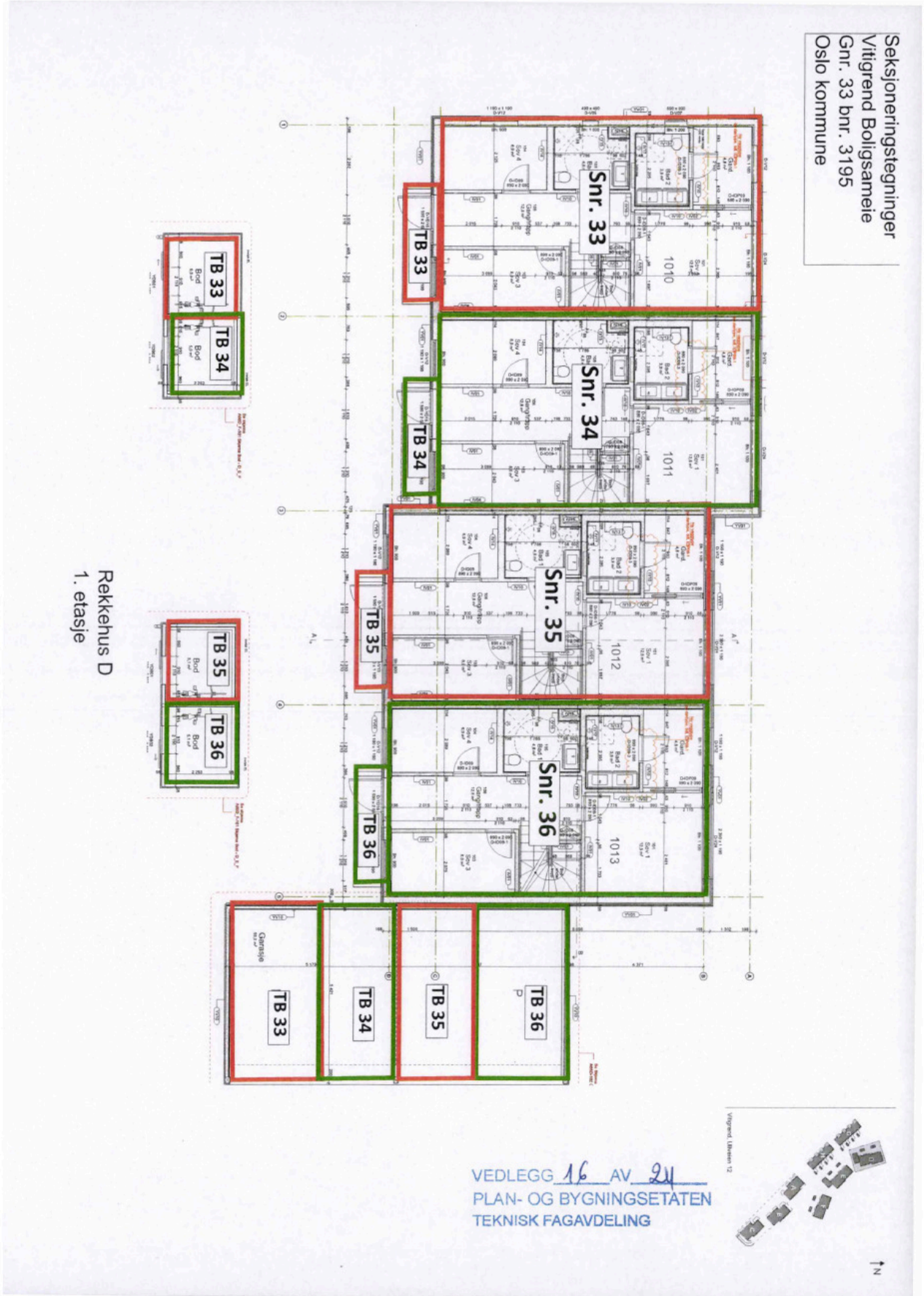


Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

Rekkehus G
1. etasje



VEDLEGG 15 AV 21
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 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringsteginger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune



Rekkehus D
2. etasje

VEDLEGG 17 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

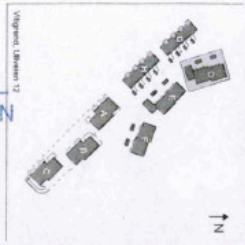


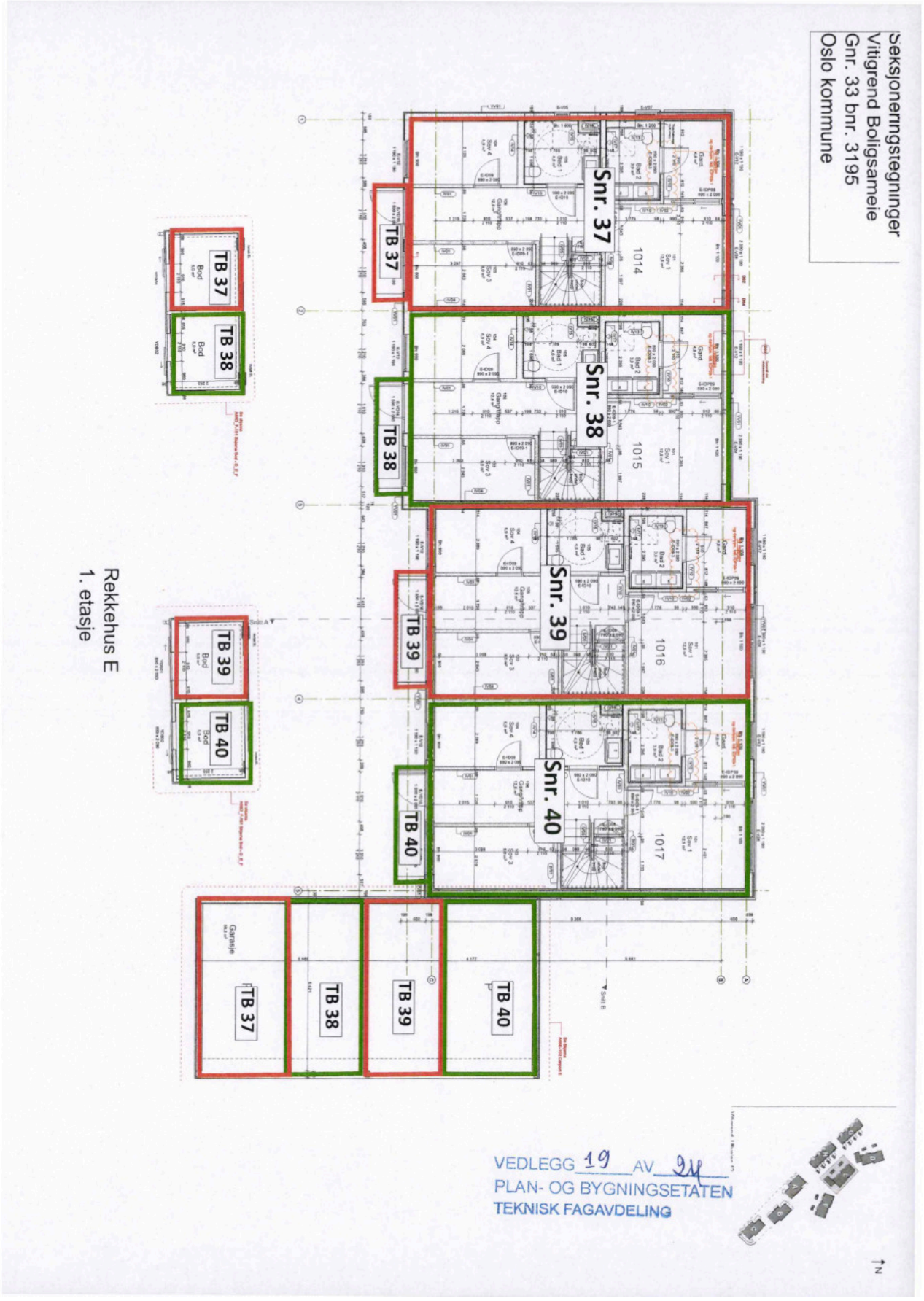
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

Rekkehus D
3. etasje



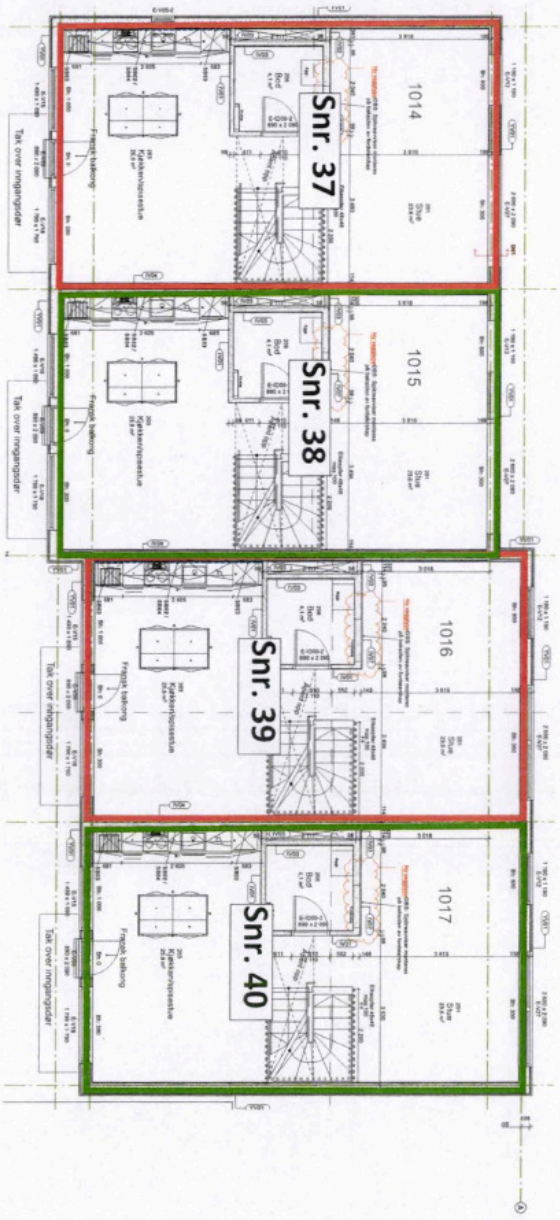
VEDLEGG 18 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




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
VEDLEGG 19 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

Rekkehus E
2. etasje



VEDLEGG 20 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

Rekkehus E
3. etasje

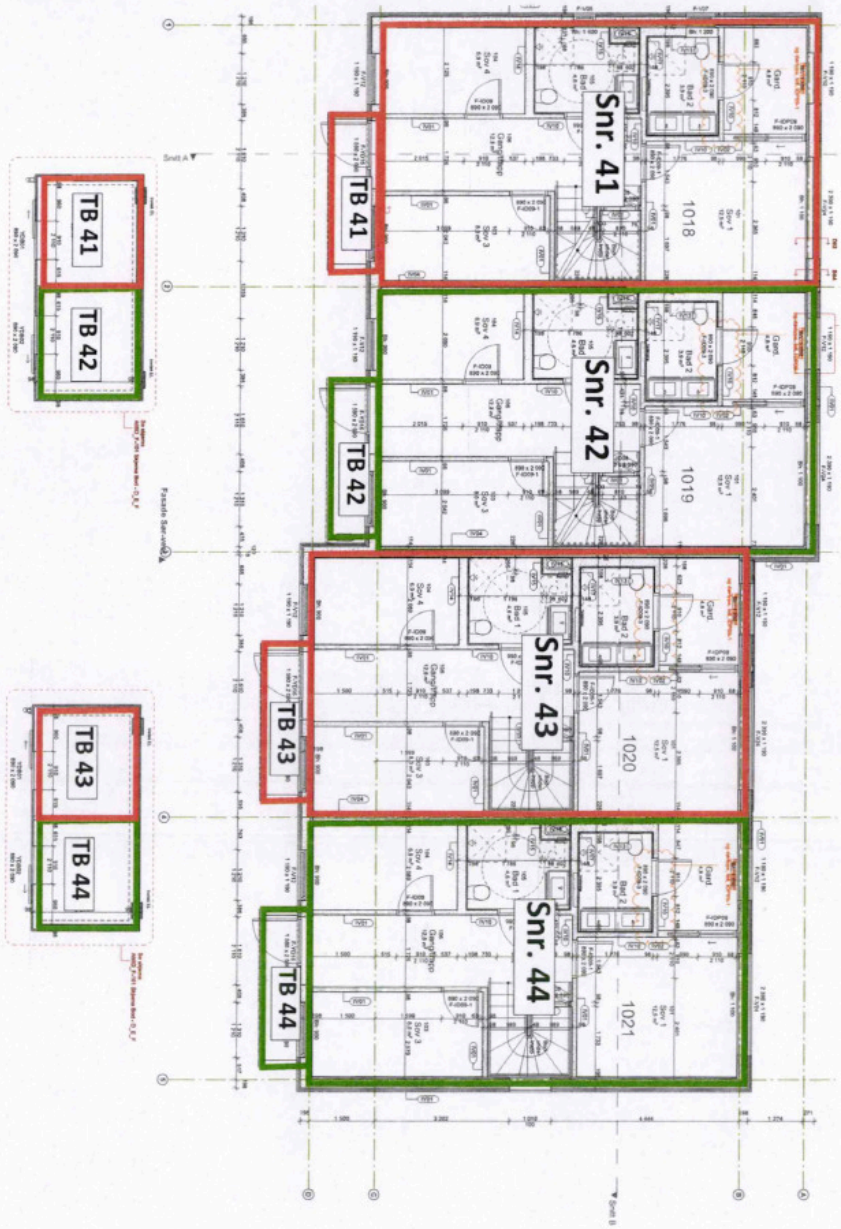


VEDLEGG 21 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

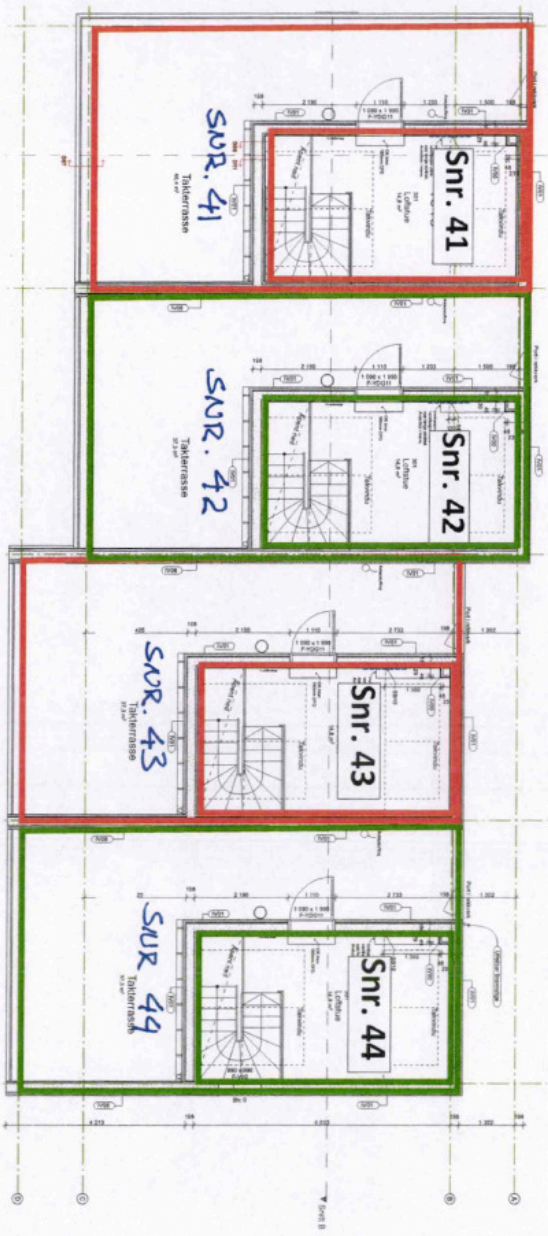


Rekkehus F
2. etasje

VEDLEGG 23 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



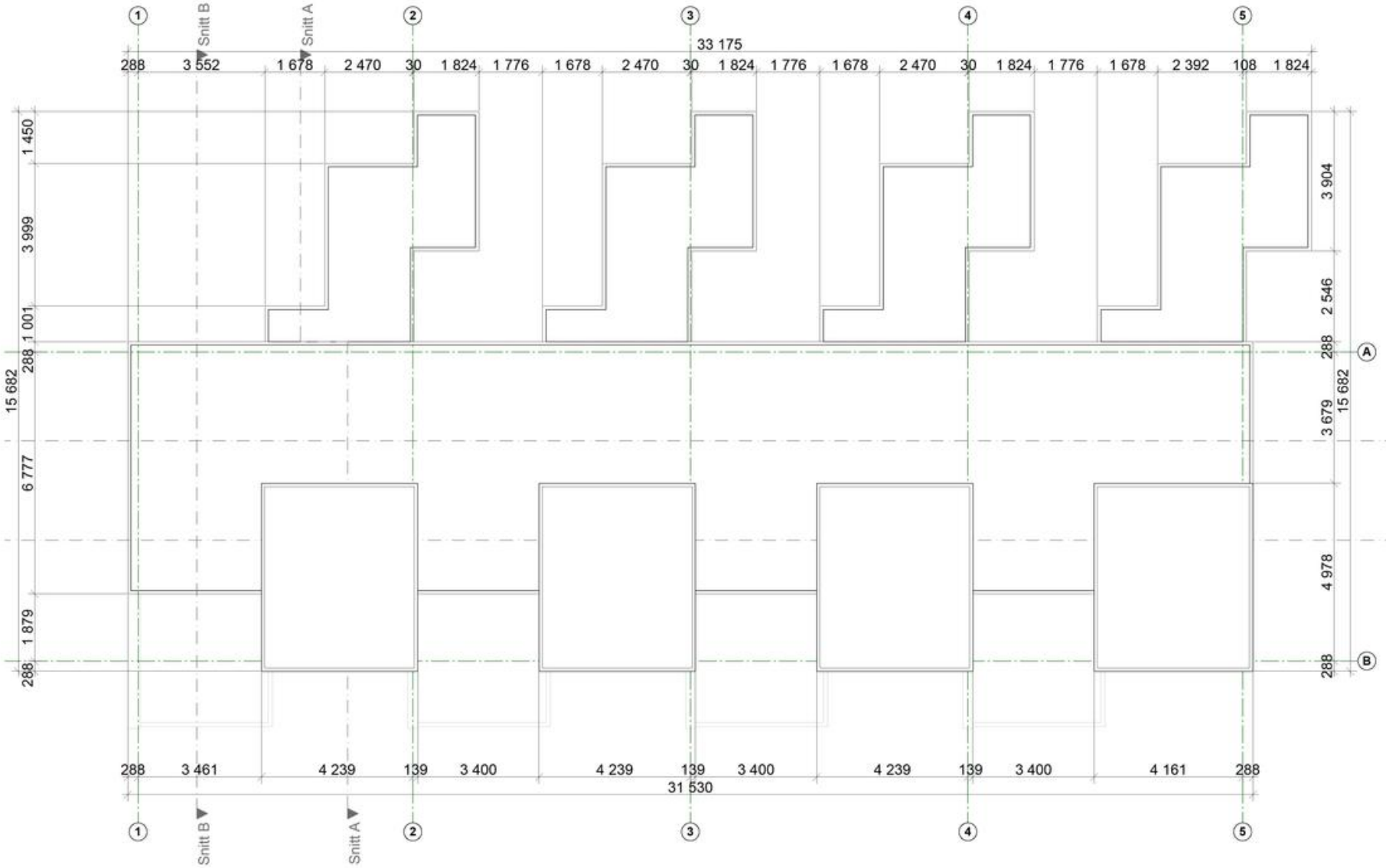
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune



Rekkehus F
3. etasje

VEDLEGG 24 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





π arkitekter
PI arkitekter as
Bygdøy Alle 9
0257 OSLO
www.pi-arkitekter.no
E-post: post@pi-arkitekter.no
Org. nr.: 994 806 602 MVA

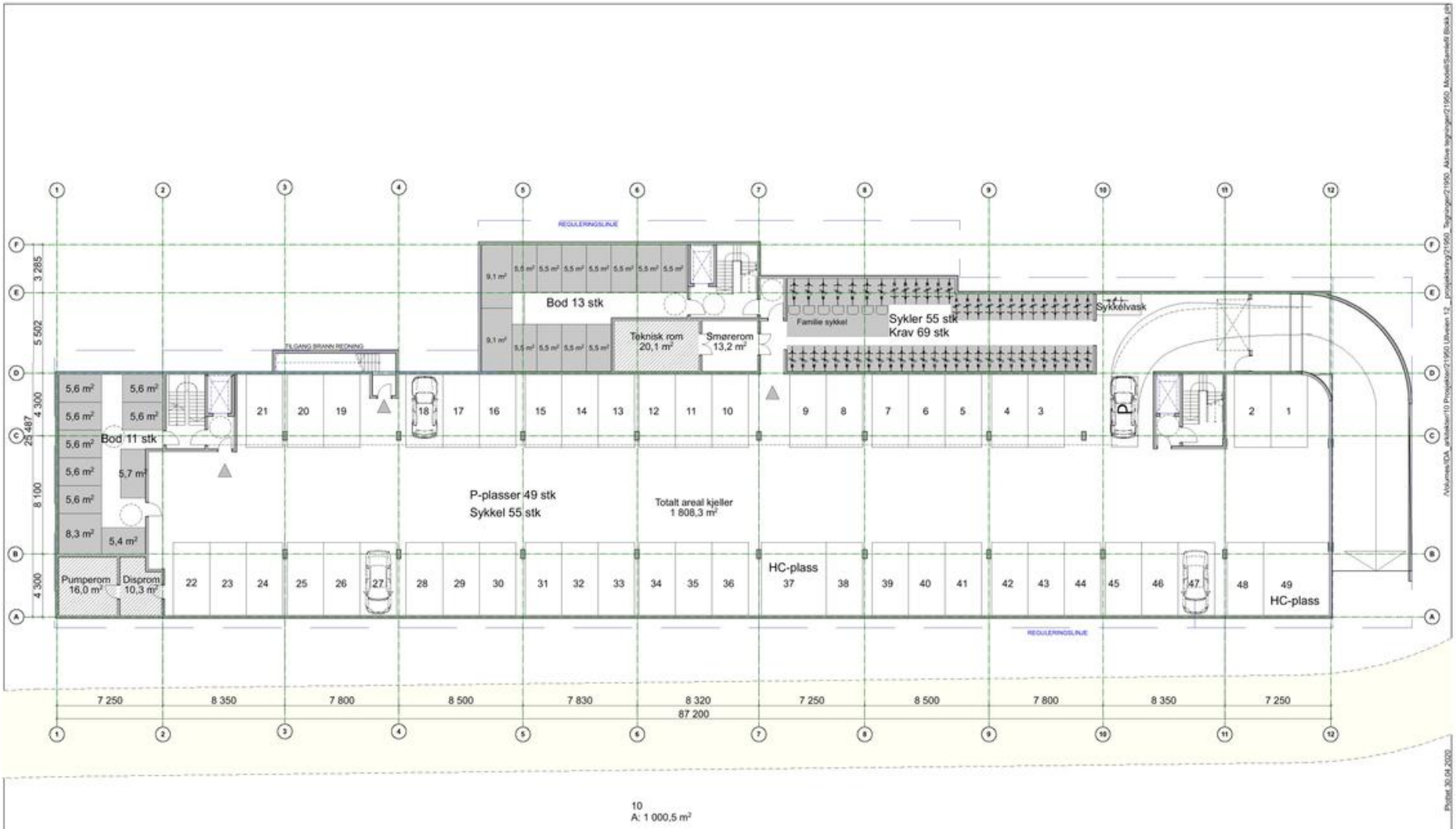
Rekkehus G
Takplan

RAMMESØKNAD
ULLVEIEN 12- GNR/BNR 33/18

A20G-03

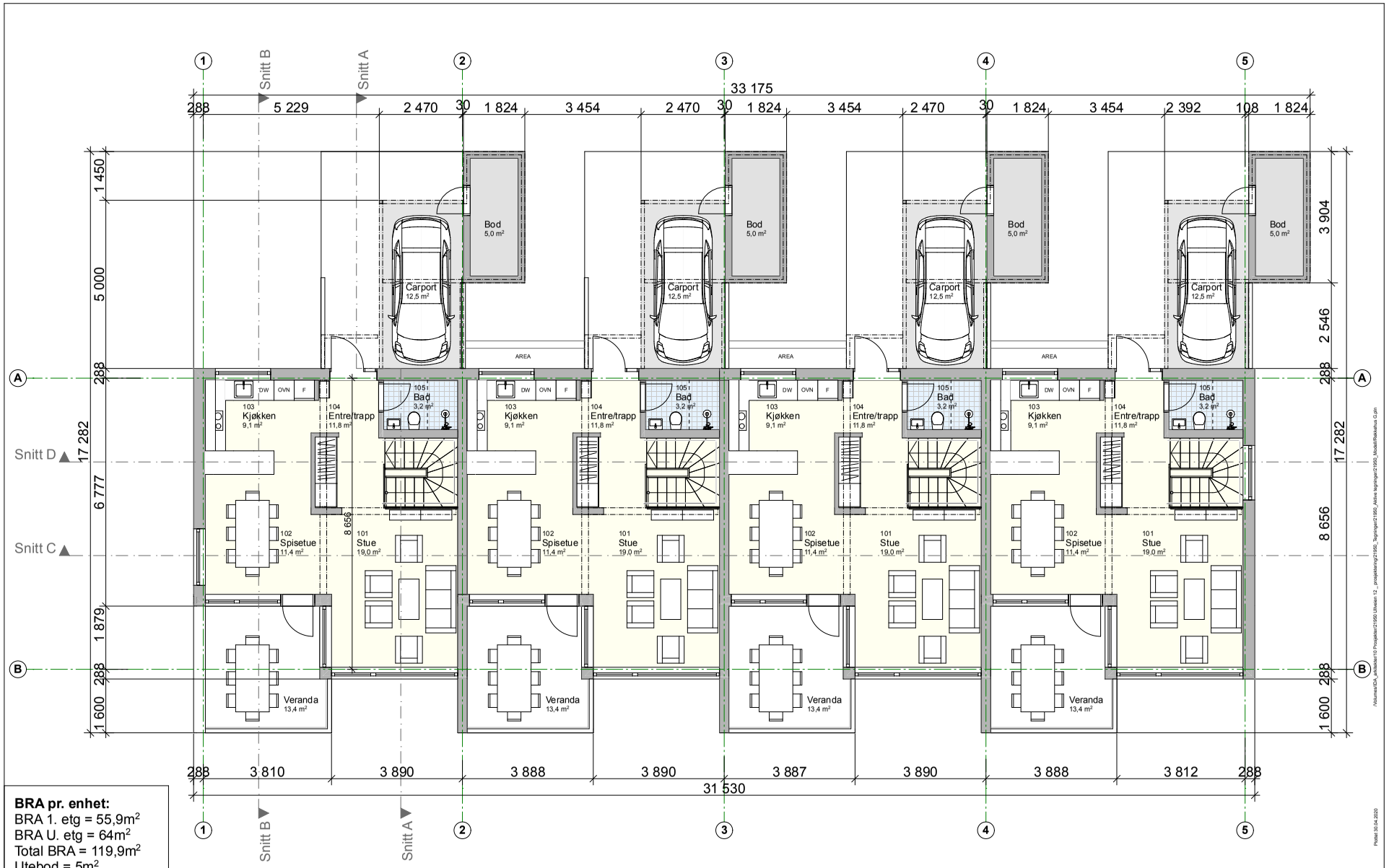
Indeks

Mål:1:100(A3) Dato:15.04.20 Tegn.: MS Kontr.: KSC Godkj.:KSC Ansv.:KSC Rev.dato:



PI arkitekter	PI arkitekter as Bygdøy Allé 9 0257 OSLO	Telefon: 922 02 038 E-post: post@pi-arkitekter.no www.pi-arkitekter.no Org. nr.: 994 806 602 MVA	**Felles garasjeanlegg**	**Rammesøknad** **Ullveien 12 - GNR/BNR 33/18** **A20-01** Indeks

Mål:1:250 Dato:04.03.20 Tegn.: IM Kontr.: KSC Godkj.: KSC Ansv.: KSC Rev.dato:



BRA pr. enhet:
BRA 1. etg = 55,9m²
BRA U. etg = 64m²
Total BRA = 119,9m²
Utebod = 5m²
Carport = 12,5m²

arkitekter	PI arkitekter as Bygdøy Alle 9 0257 OSLO	www.pi-arkitekter.no E-post: post@pi-arkitekter.no Org. nr.: 994 806 602 MVA	Rekkehus G Plan 1. etg

RAMMESØKNAD
ULLVEIEN 12- GNR/BNR 33/18
A20G-02

Indeks

Mål:1:100(A3) Dato:05.03.20 Tegn.: MS Kontr.: KSC Godkj.:KSC Ansv.:KSC Rev.dato:30.04.20



BRA pr. enhet:
BRA 1. etg = 55,9m²
BRA U. etg = 64m²
Total BRA = 119,9m²
Utebod = 5m²
Carport = 12,5m²

PI arkitekter
PI arkitekter as
Bygdøy Alle 9
0257 OSLO
www.pi-arkitekter.no
E-post: post@pi-arkitekter.no
Org. nr.: 994 806 602 MVA

Rekkehus G
Plan U. etg

RAMMESØKNAD
ULLVEIEN 12- GNR/BNR 33/18
A20G-01

Indeks

Mål:1:100(A3) Dato:05.03.20 Tegn.: MS Kontr.: KSC Godkj.:KSC Ansv.:KSC Rev.dato:27.03.20

\\Volumes\Da_arkitekter\15 Prosjekter\21950 Ullveien 12 _ prosjektering\21950_Tegninger\21950_Aktive tegninger\21950_Modell\Rekkehus G.pln
Plottet 30.04.2020

15864

30 SEP 1969

E R K L Æ R I N G

I forbindelse med at Norges Røde Kors får en stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha adkomstvei til sin festede eiendom gnr. 33 bnr. 1562 på Voksenåsen i Oslo over gnr. 33 bnr. 18 tilhørende Krags arvinger, gis Krags arvinger eller senere eiere av gnr. 33 bnr. 18 rett til å benytte nevnte adkomstvei samt veien langs eiendommens nord-østre grense som adkomst til eventuell fremtidig bebyggelse på gnr. 33 bnr. 18. Det forutsettes at denne bruksrett utøves i forståelse med Norges Røde Kors og på en slik måte at det ikke sjenerer den medisinske virksomhet som til enhver tid drives på gnr. 33 bnr. 1562.

Denne erklæring blir å tinglyse både på gnr. 33 bnr. 18 og på gnr. 33 bnr. 1562.

Oslo, den 19. august 1969.

Ifølge fullmakt fra medeierne

Jan Helmer (sign.)

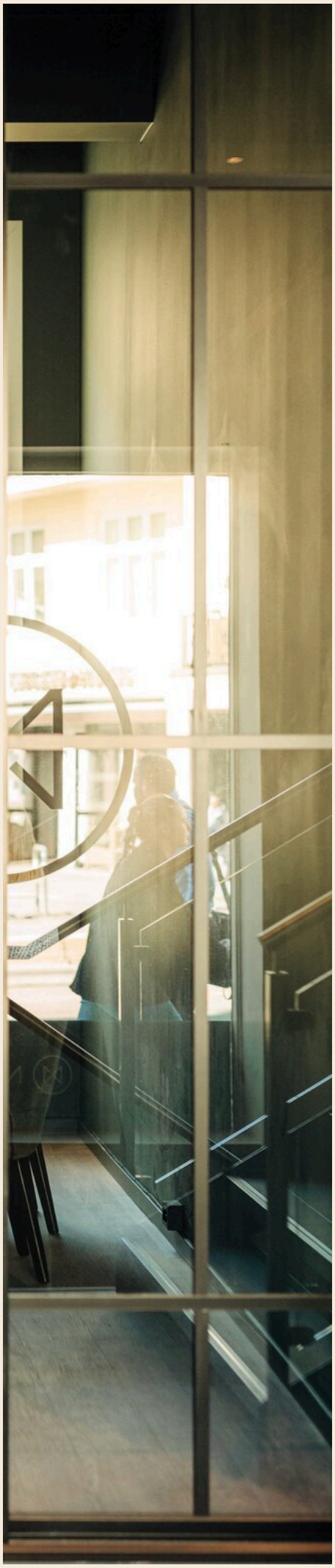
for Norges Røde Kors
Hj. Munthe-Kaas (sign.)
Visegeneralsekretær

Avskriftens riktighet bekreftes
SH

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

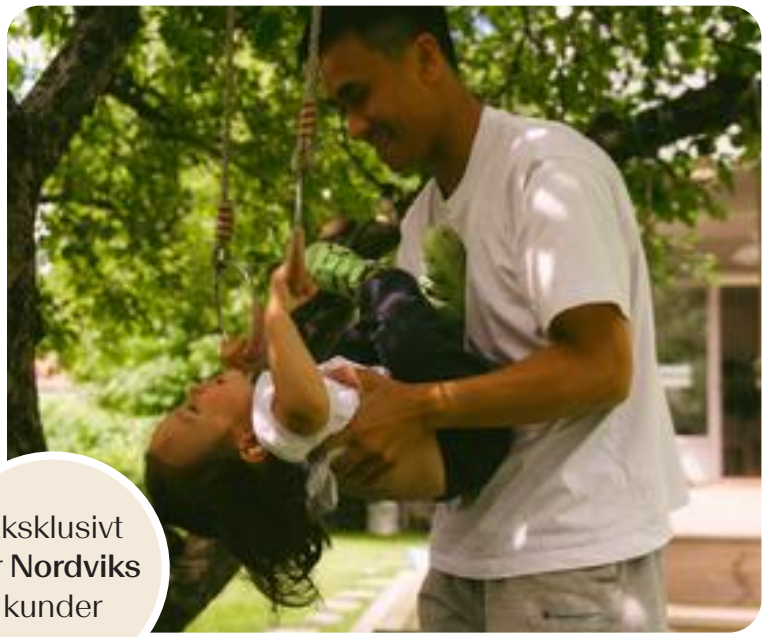


Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0153/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullveien 38 0791 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 3195, snr 29 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vegard Eidså Andersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
v.andersen@nordvikbolig.no
982 02 975