



Velkommen til

Ullveien 56
0791 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ullveien 56
0791 Oslo

Nytt, lekkert rekkehus med solrik takterrasse | Marka som nærmeste nabo | Carport m/lader | Kun 300 m til T-bane.

Moderne og flott rekkehus over tre plan, i det nye feltet Vitigrend, omkranset av skog og mark, men kun 300 m fra T-bane. Marka innbyr til helårs rekreasjon rett utenfor stuedøren, og det er barnehage rett ved. Øverste plan har en deilig loftstue m/store takvinduer, takhøyde opp til 3,45 meter, og utg. til takterrasse m/utmerkede solforhold og grønt utsyn til tretoppene.

Første, andre og loft-etasjen har vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, og en familievennlig planløsning m/tre gode soverom og to delikate bad nede, inkl. mastersuite m/omkledningsrom. Andre etasje rommer en sosial stue og et lekkert spisekjøkken fra HTH-med integrerte kvalitetshvitevarer. Det er bod i begge etasjer, utebod ved inngangen og egen plass i carport m/elbillader, samt mulighet for kjøp av ekstra garasjeplass

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	11 850 000
Andel fellesgjeld pr 13.12.2025	kr	5 207
Omkostninger*	kr	22 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	11 877 297
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	7 392
BRA/BRA-I		144/139 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 16 045 m²
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2023
Energimerking		A

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kristine Hveem Følkner

906 06 975
kristine.folkner@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**11 850 000**
Andel fellesgjeld pr 13.12.2025	kr	**5 207**
Omkostninger*	kr	**22 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**11 877 297**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**7 392**

***Omkostninger**
11 850 000,00 (Prisantydning)
5 207,00 (Andel av fellesgjeld)

11 855 207,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

21 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysingsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysingsgebyr skjøte)

22 090,00 (Omkostninger totalt)

11 877 297,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Andre utgifter
Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det er ikke opplyst om størrelsen på beløp på eiendomsskatt på denne boligen fra Skatteetaten. Ny eier må påregne å måtte betale eiendomsskatt.

Registerbetegnelse
Gnr. 33, bnr. 3195, snr. 38 i Oslo kommune.

Om sameiet
Vitigrend boligsameie består av 43 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering på eiendommen gnr. 33, bnr. 3195, i Oslo kommune.

Fellesrom
I 1. etasje i bygg C finner du et flerfunksjonelt fellesrom som sameiets beboere kan benytte. Rommet er utstyrt med kjøkken, bad og innredning, og har direkte inngang fra markterrassen. Vegg-i-vegg ligger det et separat gjesterom med eget bad og direkte inngang fra felles oppgang. Dette gjesterommet kan leies av sameiets beboere og er utstyrt med dobbeltseng, dyner, puter, vannkoker, vaskekost og feiebrett. Beboeren som leier rommet er selv ansvarlig for rengjøring etter bruk. Booking og kostnader reguleres i sameiets vedtekter.

Smørebod/sykkelverksted
I parkeringskjelleren er det etablert et kombinert sykkelverksted og smørebod, ideelt for vedlikehold av sykkel eller prepping av ski før turer i Marka. Rommet er oppvarmet, og ligger i direkte tilknytning til den innvendige sykkelparkeringen.

Fortrinnsrett barnehage
Det er inngått avtale med Norlandia Voksentoppen barnehage om fortrinnsrett for beboere i Vitigrend med inntil 20 plasser.

Informasjon om pågående reklamasjonssaker – Vitigrend:
Boligen inngår i boligprosjektet Vitigrend. Styret har fremmet reklamasjoner i prosjektet som blant annet gjelder felles tekniske anlegg og fellesarealer. Av saker av mer omfattende karakter nevnes særlig vannforsyningsanlegget (legionella), samt enkelte forhold knyttet til utomhusarealer. Reklamasjonene følges opp av utbygger i dialog med totalentreprenør, og eventuelle avvik i forhold til bustadoppføringslovens krav vil bli utbedret. Reklamasjonene knyttet til vannforsyningsanlegget er fortsatt under avklaring og utbedring pågår.
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. Årsresultatet er derfor negativt med kr 1.007.462.
Det er pr. i dag ikke avdekket forhold som hindrer bruk av den aktuelle boligen, men pågående reklamasjonssaker kan innebære ytterligere tiltak i prosjektet fremover. Kjøper overtar boligen med kjennskap til dette.
Forannevnte oppsummering er ikke uttømmende. For nærmere informasjon om pågående reklamasjonssaker kan utbygger kontaktes.

Se vedlagt årsrapport for informasjon om viktige saker i sameie. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige dokumenter som er vedlagt.

Areal
Rekkehus:
BRA-i: 139 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 144 m2

1. etasje
BRA-i: 60 m2.
BRA-e: 5 m2.

2. etasje
BRA-i: 60 m2.

3. etasje
BRA-i: 19 m2.
TBA: 37 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Det medfølger parkering i carport med uttak for elbillader.
Mulighet for kjøp av ekstra garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tomt
Tomteareal er 16 045 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Rekkehuset har en god internplassering i nye Vitigrend, med skogen så å si i bakhagen. Boligen har adkomst via støpt trapp på sydvestsiden, til et overbygd inngangsparti med plenareal rett utenfor. Ved siden av trappen er det bygd en praktisk utebod på ca. 5 kvm, med god plass til sportsutstyr, redskap og lignende.

Utmerkede solforhold og naturskjønt utsyn til skogen kan nytes fra store vinduer og fra en herlig takterrasse - selve kronen på verket. Takterrassen har levegg mot nabo, tett rekkverk mot nabotomten og spilerekkverk som gir uhindret sikt til tretoppene. Dekket er av terrassebord og størrelsen som gir god plass til møblering i flere soner.

Feltet er nyetablert med et flott tun - et hyggelig samlingspunkt for beboerne, med lekeplasser for de minste og gode grøntarealer. Det er anlagt gruslagte stier som viser vei inn til de mange turstiene som finnes i området. En av DNTs blåmerkede løyper går blant annet gjennom feltet. Skogarealene rundt om blir bevart, slik at man får trær, fuglekvitter og en unik følelse av å bo skjermet, i ett med naturen.

Feltet har også fasiliteter som gjesterom, der beboere kan reservere rom til overnattingsgjester i noen dager, samt et festlokale som kan leies til små og større arrangementer. Festlokalet har kjøkken, bad, toalett, garderobe og markterrasse, samt stoler, bord, sofa og plass til buffet. En kombinert sykkel- og smørebod stå også til disposisjon for beboerne.

Eksklusiv bruksrett til deler av utearealet som kjøper for egen regning skal vedlikeholde. Bruksrett til utearealer for de respektive seksjoner sikres gjennom bruksrettsplan som er vedlegg til sameiets vedtekter. I sameiets vedtekter er det fastsatt at sameier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.)

Byggeår
2023

Innhold
Rekkehus over tre plan som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré/gang, tre soverom, to bad, garderobe og bod.
1. etasje BRA-e: Ekstern bod på 5 m².
2. etasje BRA-i: Stue, kjøkken/spisestue og bod.
3. etasje BRA-i: Loftstue.

Takterrasse på ca. 37 m² med adkomst fra loftstue. Fransk balkong i 2. etasje med adkomst fra kjøkken/spisestue.

Standard
Moderne rekkehus fra 2023 fordelt over tre plan, med energiklasse A og gjennomførte kvaliteter. Planløsningen byr på tre soverom og to bad i første etasje, stue og kjøkken i andre etasje, samt en lys loftstue med direkte utgang til takterrasse på øverste plan. Gjennomgående enstavs parkett, balansert ventilasjon og gulvvarme skaper en helhetlig og komfortabel standard.

Entré:
Entreen gir et solid førsteinntrykk med flislagte overflater ved inngangspartiet og enstavs parkett videre innover. Rommet har gulvvarme og god plass til yttertøy og sko. En isolert ytterdør med glassfelt slipper inn dagslys, og en innvendig trapp i tre og glass fører opp til oppholdsrommene.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet ligger skjermet til i første etasje og har direkte tilknytning til eget omkledningsrom via en skyvedør med profilert front. Rommet er utstyrt med enstavs parkett, gulvvarme og har god plass til dobbeltseng og nattbord.

Soverom 2 og 3:
De to øvrige soverommene i første etasje har begge enstavs parkett og gulvvarme. Rommene har fine proporsjoner med plass til seng, arbeidsplass og oppbevaring, og egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad ved entré:
Badet ved gangen har flislagte overflater på gulv og vegger samt sparklet og malt platehimling. Rommet er innredet med dusj med innfellbare dører i herdet glass og slukrenne i plast i nedsenket dusjsone, servant i helstøpt plate på benkeskap med glatte fronter, speil over servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin. Rommet har gulvvarme og balansert ventilasjonsavtrekk.

Bad ved garderobe:
Delikat flislagt bad i tilknytning til soveromsavdelingen, utført med fliser på gulv og vegger og sparklet og malt platehimling. Innredningen består av to servanter i helstøpt plate på benkeskap med glatte fronter, speil over servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, samt nedsenket dusjsone med slukrenne i plast og innfellbare dører i herdet glass. Rommet har gulvvarme og balansert ventilasjonsavtrekk.

Stue:
Stuen i andre etasje utgjør et lyst og åpent oppholdsrom med enstavs parkett og gulvvarme. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir et flott utsyn mot de grønne omgivelsene utenfor. Rommet har god plass til en romslig sofagruppe og sitteplasser, og knytter seg naturlig sammen med kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med en stilren innredning fra HTH fra 2023 med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål. En matchende kjøkkenøy gir ekstra arbeidsflate og samlingsplass. Hvitevarene er integrerte og består av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk vannstopper, har gulvvarme, og åpner via balkongdør ut mot en fransk balkong i metallkonstruksjon.

Loftstue:
Loftstuen i tredje etasje kjennetegnes av sjenerøs takhøyde på opptil ca. 3,44 meter under skråhimlingen og store takvinduer som gir et luftig preg. Rommet har enstavs parkett, gulvvarme og god plass til sittegruppe eller mediemøbler. Fra loftstuen er det direkte utgang til takterrassen.

Takterrasse:
Takterrassen på ca. 37 m² er oppført i trekonstruksjon med terrassebord på tilfarere og metallrekkverk på ca. 100 cm. Uteplassen har god plass til flere sittegrupper, spisebord, solsenger og grill, og byr på et vakkert, fritt utsyn over tretoppene og nærområdet.
Det er rømningsvei fra takterrassen via port, trinn/plattform og rømningsstige.

Overflater:
Gulv: Flislagte overflater i deler av entré/gang, enstavs parkett for øvrig. Flislagte overflater på våtrom.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss. Flislagte overflater på våtrom.
Himling: Sparklet og malte plater.

Lagring:
Boligen har innvendig bod og garderobe i 1. etasje, innvendig bod i 2. etasje samt en ekstern bod på ca. 5 m² ved inngangspartiet.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Grunnforhold | Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

- Fundamenter | Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen ikke er synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.

- Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) - Hulltaking utforet kjellervegg | Boligen er oppført i 2023 og er derfor tilnærmet ny. Det er derfor ikke utført hulltakning, da det ikke er vurdert som nødvendig. Det er utført annen type fuktmåling der dette er mulig. Fuktindikator er benyttet på veggens utlektede overflate og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier ved befaringstidspunktet.

- Bad - Hulltaking bad | Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

- Bad (ved garderobe) - Hulltaking bad | Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

- Kjøkkeninnredning - Hvitevarer kjøkken | Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Rekkehuset ligger i et attraktivt og naturskjønt område i Vitigrend på Voksenkollen, nord i Oslo kommune. Området ligger helt inntil markagrensen, med mulighet for fantastiske naturopplevelser rett utenfor stuedøren, sommer som vinter. Det naturskjønne området legger opp til enkel hverdagslogistikk - perfekt for aktive familier.

Samtidig som man bor tett på naturen, er det enkel tilgang til byen, skoler og arbeidsplasser via T-bane og busstopp kun 300 meter fra boligen. Voksenkollen har siden bygging av Holmenkollbanen (1898) og adkomstvei fra Kristiania (1910) vært en viktig innfallsport til Nordmarka, blant annet med kort vei til Øvresetertjern og sykkelrute til Tryvannsstua. Herfra går det også skibuss til Tryvann Vinterpark.

Nærområdet byr på en rekke små og større urskogsområder - som kan gi spennende oppdagelsesturer for liten og stor. I området er det gamle stier som ble anlagt på 1800-tallet, i forbindelse med utbyggingen av hoteller og sanatorium der eliten og kunstnere samlet krefter.

Området er svært barnevennlig. Barnehage ligger ca 100 m unna boligen. Tun med lekeplass rett utenfor. Fra eiendommen tar det kun 12 min å spasere opp til kunstinstallasjonen, Roseslottet, av Vebjørn og Eimund Sand, og ved skimuseet på Holmenkollen kan barn og voksne glede seg over aktivitetsutstillingen, Blåkollen.

Vinterstid er veien kort til Frognerseteren og akebakken Korketrekkeren. Holmenkollen riksanlegg med flotte fasiliteter innen hopp, langrenn, skiskyting og rulleski ligger også i området.

Det er mulighet for både korte og lange turer, og vinterstid er det oppkjørt løypenett rett i nærheten. En av DNTs blåmerkede stier går gjennom boligfeltet og ut i marka, og de store utfartsparkeringene ligger bare noen hundre meter fra eiendommen. Ønsker man annen rekreasjon finnes det golfbane på Bogstad, og et aktivt hestemiljø i Sørkedalen. Holmenkollen Park hotell byr i tillegg på treningssenter, spa og svømmebasseng.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix Besserud og Rema 1000 Arnebråtveien. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Røa, Slemdal, Vinderen og Ullevål et rikt og variert utvalg. Majorstua og Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde via god offentlig kommunikasjon og bil.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Barn i grunnskolealder sogner til Grindbakken skole, som ligger ca. 3 km unna langs T-banestrekningen ned fra Vitigrend. Midtstuen ungdomsskole ligger ca. 3,6 km fra eiendommen, mellom Midtstuen og Skådalen T-banestasjon. I tilknytning til Grindbakken skole finner vi MAYA kultur- og musikkskole, med et bredt tilbud innen blant annet tegning, dans, musikk, teater, sang og formgivning.

I kort gangavstand fra boligen ligger Norlandia Voksentoppen barnehage fra 2021, med fantastiske inne- og utearealer, samt fokus på natur og friluftsliv. Det er også kort gangavstand til

Voksenkollen friluftsbarnehage, og Voksentoppen skole for elever med spesielle behov.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.
Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane fra Voksenkollen stasjon, som ligger ca. 300 meter fra eiendommen. Herfra går det også skibuss til Oslo Vinterpark på Tryvann. Med bil tar det ca. 4 min til Holmenkollen, 11 min til Røa, 13 min til Majorstuen, 19 min til Oslo S og 45 min til Oslo lufthavn.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Rekkehus oppført med støpt plate på marken og grunnmur i betong. Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverkskonstruksjon og kledd med liggende malt og beiset trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene. Takkonstruksjonen har saltak i trekonstruksjon ved loftstue og kompakttak i trekonstruksjon for øvrig, tekket med asfaltpapp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for bolig datert 01.09.2025.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 01.09.2025

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Bergvarme og elektrisitet. Gulvvarme tilknyttet felles bergvarmeanlegg i sameiet i alle rom med unntak av boder og bad. Gulvvarme på våtrom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd Grønn A.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen omfattes av kommunedelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til boligbebyggelse med reguleringsplan S-5074, Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ullveien 12, Voksenkollen. Vedtaksdato: 11.02.2020.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone.
Eiendommen er omfattet av hensynssone H310_2 - Rask og skredfare (steinsprang).

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:
- Saksnr: 201208836. Saken gjelder: THORLEIF HAUGS VEI 12 GNR. 33 BNR. 28. Ønske om å legge tilrette for bolig formål. Sakstype: Detaljregulering.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende byggesaker under arbeid i nærområdet til eiendommen:
- Ullveien 14 - rehabilitering og ombygging av privat institusjon. Saksnummer 202510561.
- Ullveien 46 - rammetillatelse - Oppføring av rekkehus - Hus D. Saksnummer 202510936.
- Ullveien 70 - 76 - Oppføring av tre boligblokker - Blokk A-C. Saksnummer 202521100.
- Voksenkollveien 45 B - oppføring av enebolig - Felt A - Hus D. Saksnummer 202504618.
- Voksenkollveien 55 C - oppføring av tre eneboliger - Hus A - Tidligere adresse: Ullveien 20. Saksnummer 202519931.
- Voksenkollveien 55 D - oppføring av tre eneboliger - Hus B - Tidligere adresse: Ullveien 20. Saksnummer 202519930.
- Voksenkollveien 55 E - oppføring av tre eneboliger - Hus C - Tidligere adresse: Ullveien 20. Saksnummer 202514390.
- Voksenkollveien 66 - 78 og 90 - 94 - Oppføring av boliger - Felt A og B. Saksnummer 202508049.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Det har ikke lykkes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved profesjonell part/firma.

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.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Eier
Ullveien 12 AS

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

301/33/3195/39:
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

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

26.09.2023 - Dokumentnr: 1047323 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 140/5509

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0,80% (forutsatt salgssum kr 11 850 000,-), kr 94 841,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke digital, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 21 000,-
Visningshonorar per visning/overtagelse, kr 3 800,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 800,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 4 100,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører fra, kr 5 100,-
Utlegg interiørveiledning- faktura direkte til selger, kr 0,-
Totalt, kr 167 846,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tyder AS den 15.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Salgsverdi for beregning av dokumentavgift ved salg av eierseksjon med fellesgjeld, er seksjonens fulle verdi. Dvs at fellesgjelden inngår i avgiftsgrunnlaget. Fellesgjelden pr. tidspunkt for innhenting av opplysninger fra forretningsførere vil bli lagt til grunn for beregningen, hvis ikke store avvik på fellesgjelden oppstår i salgsperioden. Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Kristine Hveem Følkner
Eiendomsmegler
Telefon: 906 06 975
E-post: kristine.folkner@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Røa
Vækerøveien 205
0751 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.










54
56








VOGUE



























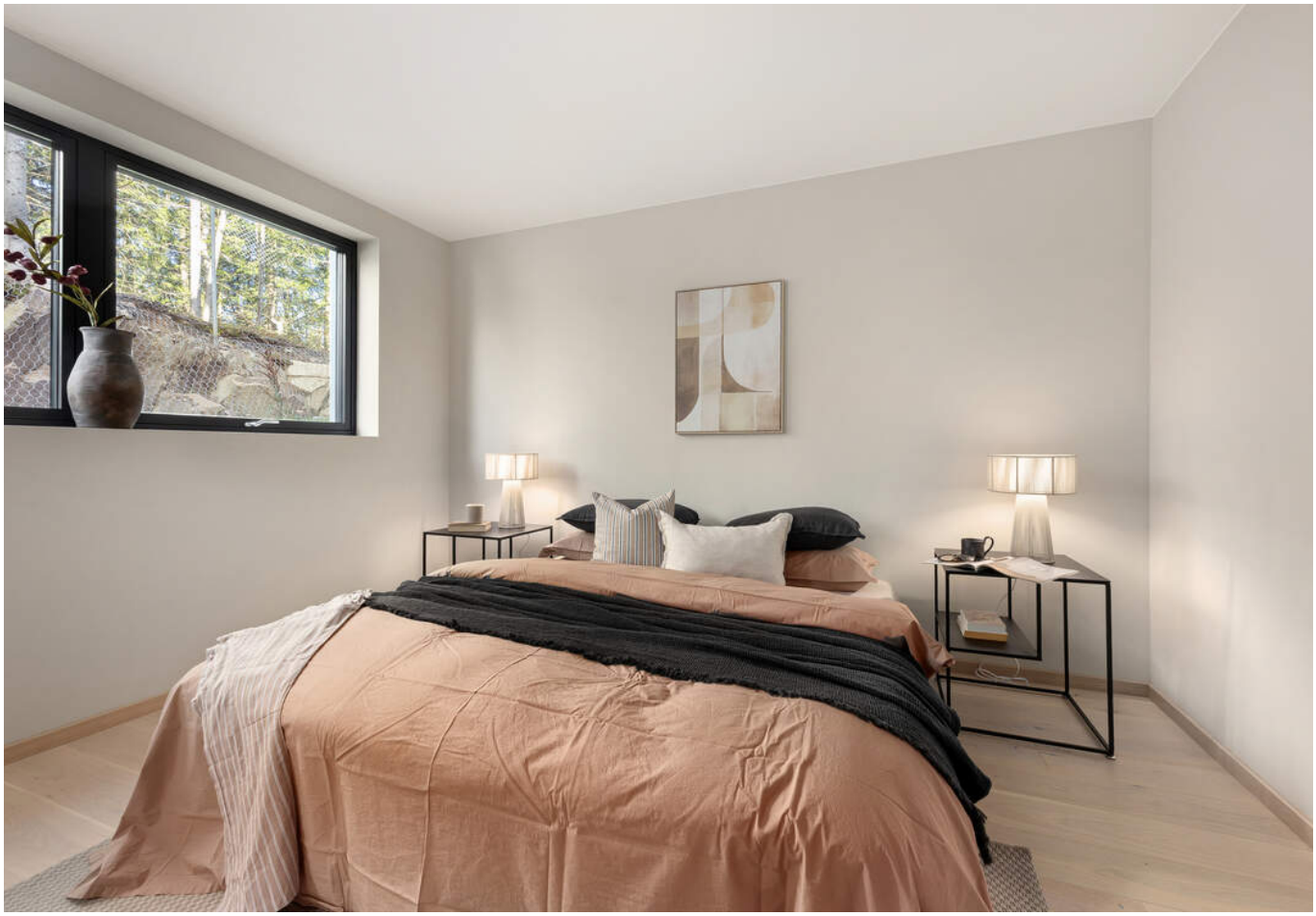














































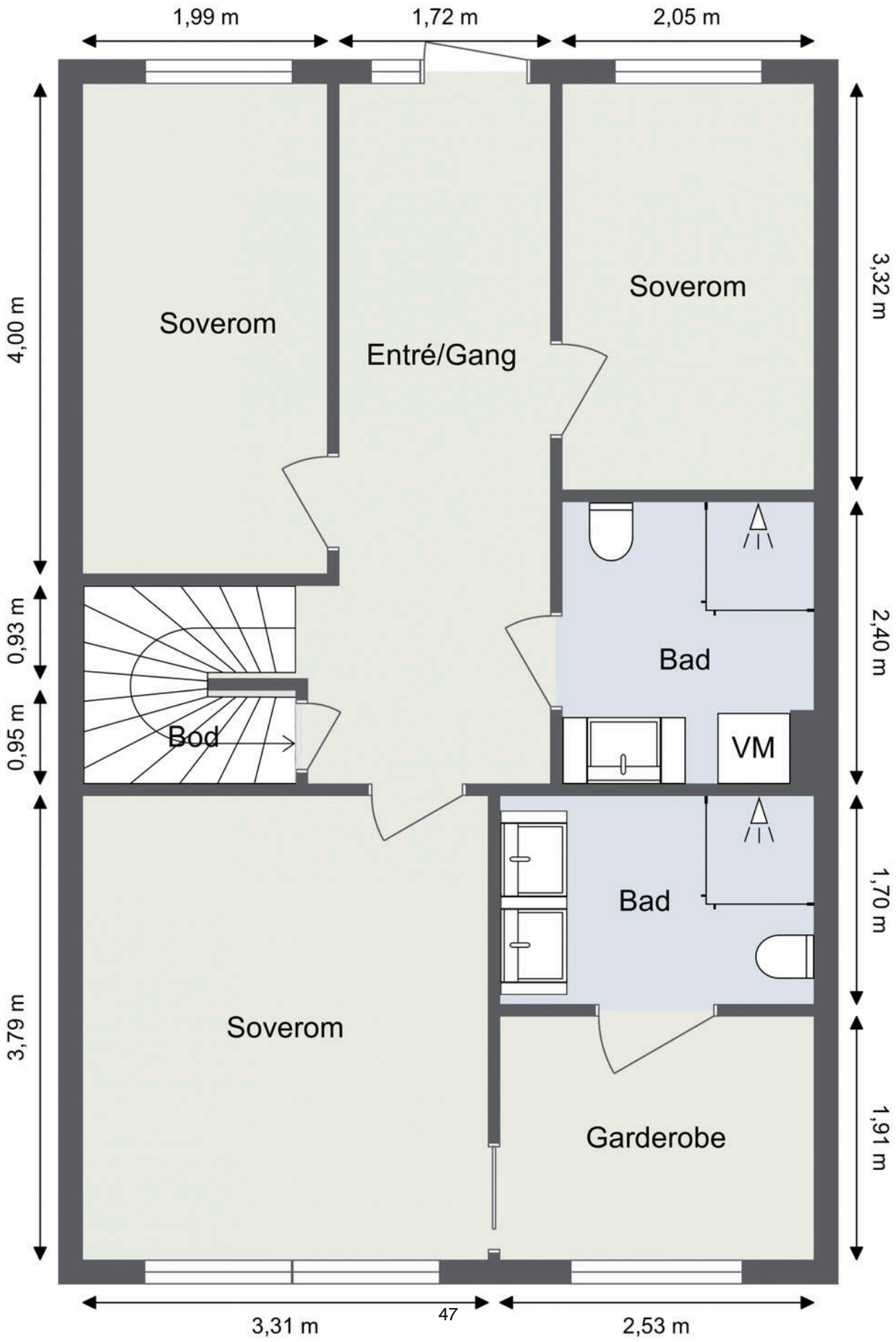

Voksenkollen
Majorstuen



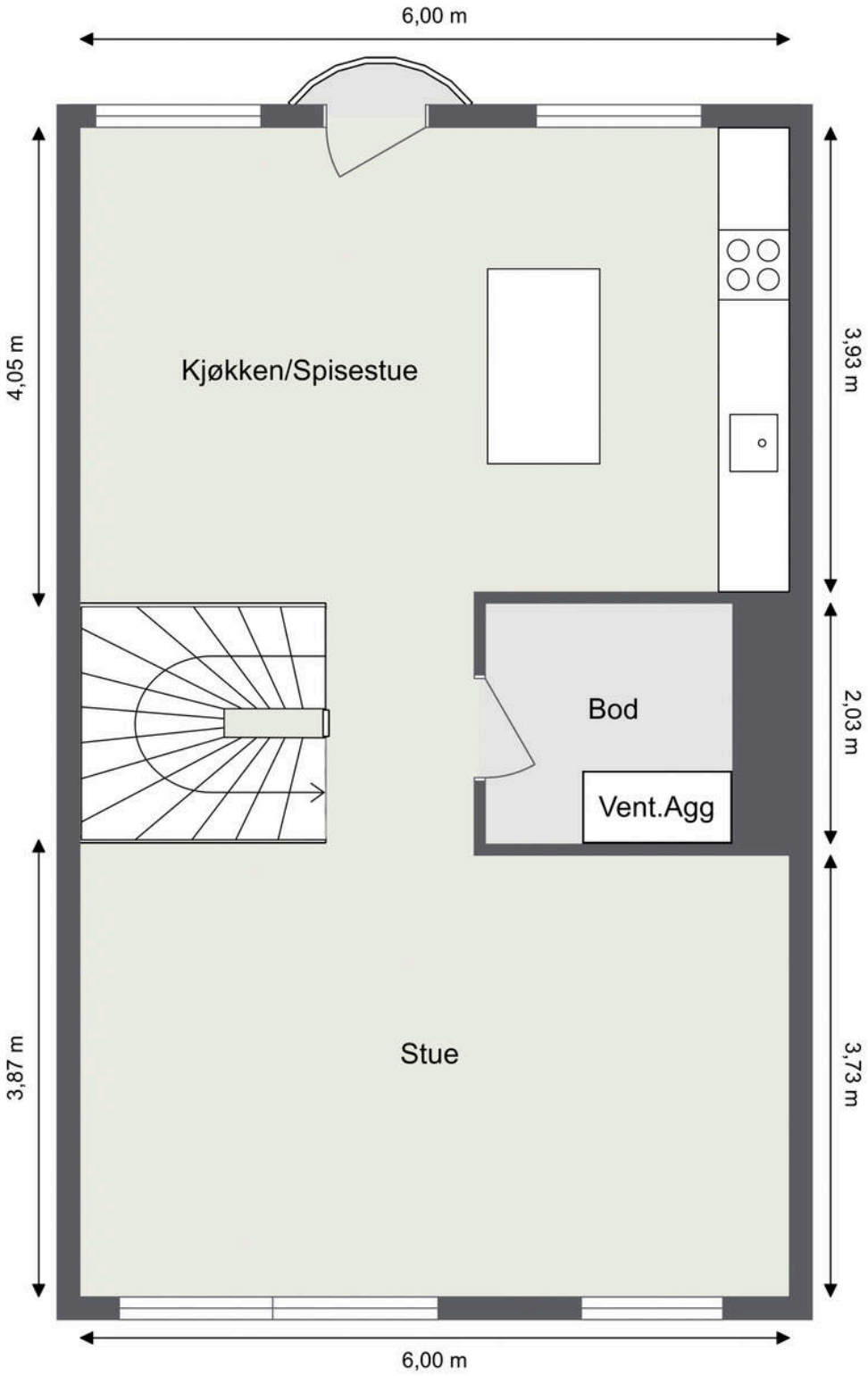




Tyder

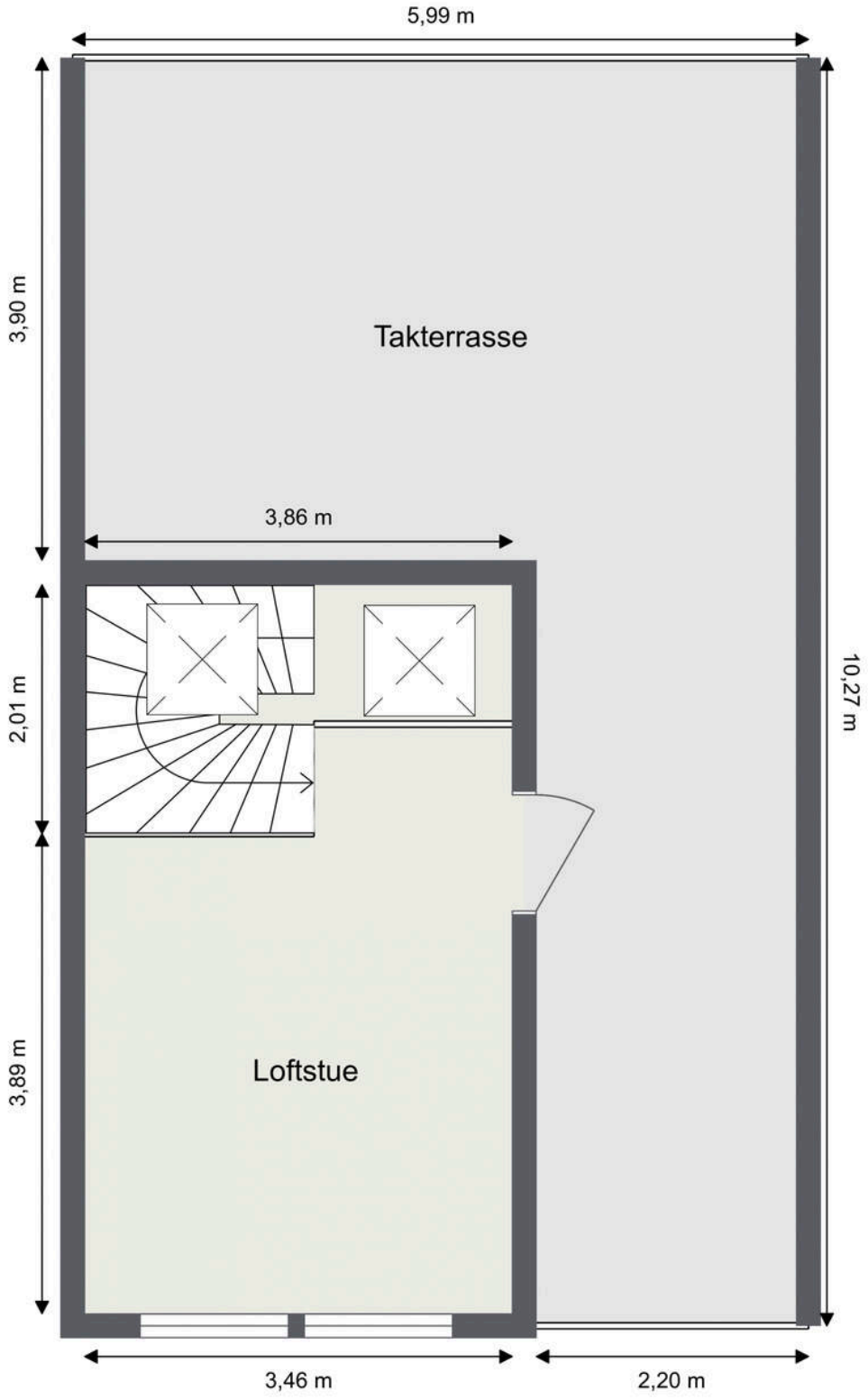

1,99 m
1,72 m
2,05 m
4,00 m
0,93 m
0,95 m
3,79 m
3,32 m
2,40 m
1,70 m
1,91 m
Soverom
Entré/Gang
Soverom
Bad
Bod
VM
Bad
Soverom
Garderobe
3,31 m
2,53 m

Tyder



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tyder



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

ULLVEIEN 56

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Voksenkollen	Linje 1	6 min, 0.6 km
Besserud T	Linje 1N	6 min, 4.1 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	16 min, 9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min, 15.1 km
Oslo Gardermoen		48 min

SKOLER

Svendstuen skole (1-7 kl.)	350 elever, 16 klasser	7 min, 5 km
Holmen skole (1-7 kl.)	567 elever, 32 klasser	7 min, 5.1 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	8 min, 5.1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	7 min, 4.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	9 min, 5.8 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	12 min, 6.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	14 min, 8.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

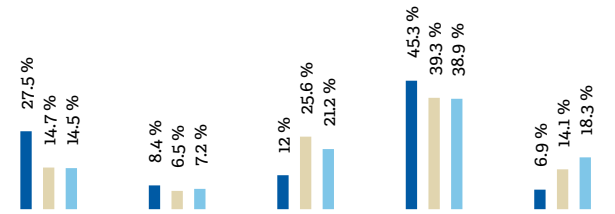
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 82/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Voksentoppen ski- og friluftsbhg. (0-5 ...	127 barn	3 min, 0.2 km
Voksenkollen fritidsbarnehage (2-5 år)	8 barn	7 min, 0.6 km
Tomm Murstad friluftsbarnehage (2-5 år)	34 barn	12 min, 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	Post i butikk, PostNord	5 min, 3.9 km
Joker Holmenkollen	PostNord, søndagsåpent	7 min, 4.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 98/100

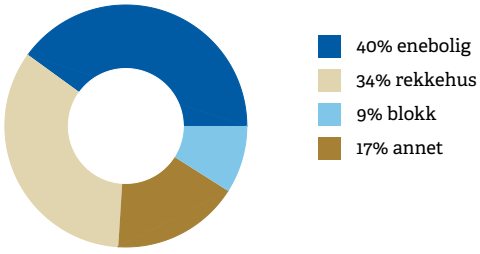
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Voksentoppen spesialskole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Voksenkollveien minifotballbane Ballspill	10 min 0.8 km
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	4 min
Hovseter Velvære	9 min

BOLIGMASSE

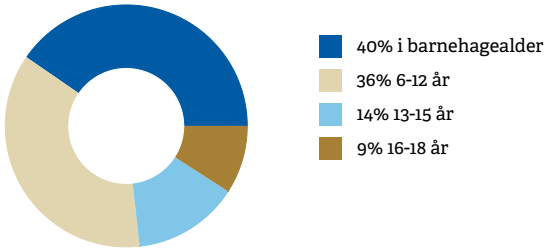


> «Rent, trygt og pent»
>
> Sitat fra en lokalkjent

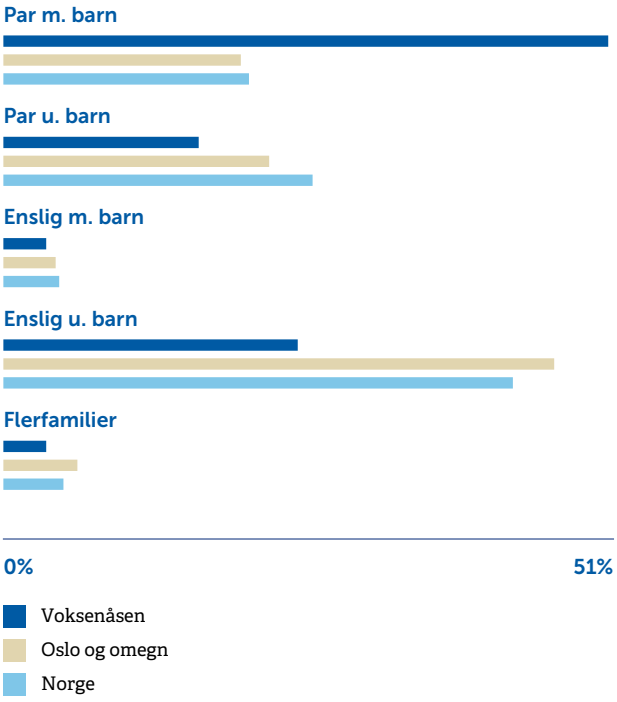
VARER/TJENESTER

Røa Senter	11 min
Boots apotek Slemdal	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

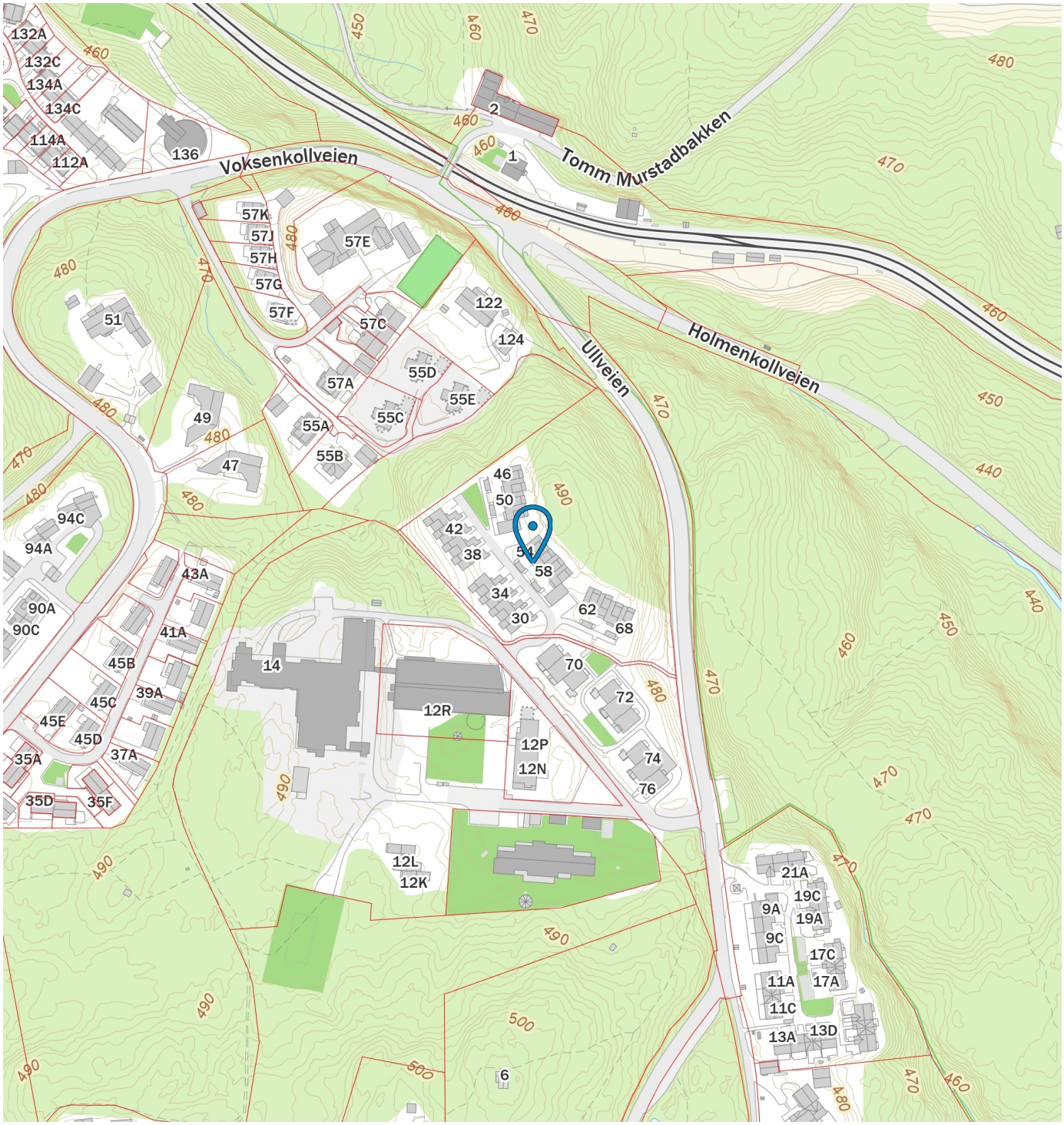


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

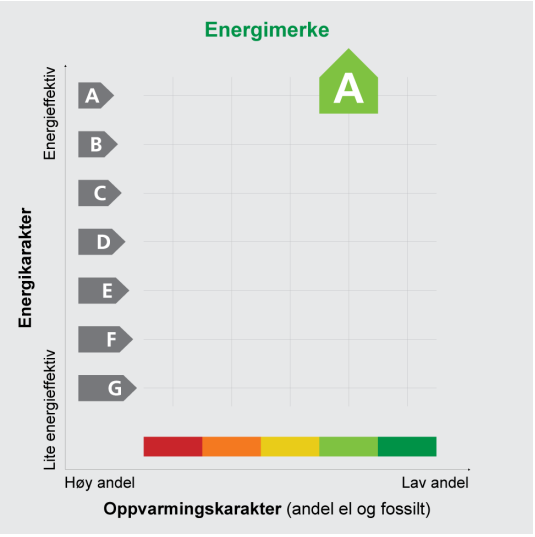


Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ullveien 56
Postnr	0791
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	33
Bnr.	3195
Seksjonsnr.	38
Festenr.	
Bygn. nr.	300890702
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1489161
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.

Vedlegg: Energiattest

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.

Vedlegg: Energiattest

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:	2023	
BRA:	140,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	13.01.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

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

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

Vedlegg: Energiattest

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

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ullveien 56
Postnr/Sted: 0791 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 19.09.2023 12:32:51
Energimerkenummer: A2023-1489161
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 33
Bnr: 3195
Seksjonsnr: 38
Festenr:
Bygnnr: 300890702

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	33
Bnr.	3195
Snr.	38
Fnr.	
Gateadresse	Ullveien 56
Postnummer	0791
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	300890702
Bolignr.	
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	19.09.2023
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Vedlegg: Energiattest

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	76 m²
Areal tak	53 m²
Areal gulv	60 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	37 m²
Oppvarmet BRA	140 m²
Totalt BRA	140 m²
Oppvarmet luftvolum	813 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	26,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	39,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.01.2023
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

Vedlegg: Energiattest

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	0,97
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	0,88
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

Vedlegg: Energiattest

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	30,7

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,9
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	1,5
Belysning	9,3
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	96,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8959 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	63,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4373 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	63,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8959 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	8959 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8959 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	46,8 %

Tilstandsrapport

Ullveien 56, 0791 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 15. september 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 24. september 2026
Referanse:	14301

Befaringsdato: Tirsdag 15. september 2026
Rapportdato: Torsdag 24. september 2026
Referanse: 14301

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Stian Hedels

Vedlegg: Takstrapport

Konklusjon

Velholdt rekkehus med normal standard fra byggeår.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Ullveien 12 AS til å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.
Det foreligger ikke egenerklæring ettersom selger er et AS - Rapporten kan ikke brukes som et grunnlag for boligkjøperforsikring.

Befaringsdato: Tirsdag 15. september 2026
Rapportdato: Torsdag 24. september 2026
Referanse: 14301

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Befaringsdato: Tirsdag 15. september 2026
Rapportdato: Torsdag 24. september 2026
Referanse: 14301

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	60	5			
2. etasje	60				
3. etasje	19			37	1
Sum	**139**	**5**	**0**	**37**	**1**
Sum BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad (garderobe), Bad (entrè), Bod, Entré/Gang, Garderobe, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Ekstern bod	
2. etasje	Bod, Stue, Kjøkken/Spisestue		
3. etasje	Loftstue		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Vedlegg: Takstrapport

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Trine Hauglund Overgard
Takstmenn:	Stian Hedels
Tilstede:	Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 33 Bnr: 3195 Snr: 38
Tomteareal:	16045.6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Ullveien 12 AS
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	140 / 5509

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

TG IU

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

Beskrivelse:	Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse:	Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen ikke synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Drenering

TG 1

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Ja

Vedlegg: Takstrapport

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen* TG 1

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av jordmasser og belegningsstein/asfalt.
Vurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Yttervegger TG 1

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

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Yttervegger - *Utvendig kledning* TG 1

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Det er observert musesperre oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen. Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.

Vedlegg: Takstrapport

Takkonstruksjon

TG 1

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

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon ved loftstue. Konstruksjonen (saltak) har lufting i gesimser. Kompakttak i trekonstruksjon for øvrig.
Vurdering:	Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

Har konstruksjonen lufting?
Ja, men kun i gesimser

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 1

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med asfaltpapp.
Vurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og fra takterrassen, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket*

TG 1

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrør med utkast på tomten.

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
Ja, de har utkast på tomten

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Vinduer og ytterdører

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

Vedlegg: Takstrapport

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.
Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeår.

Er det like vinduer i hele boligen?
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt.
Balkongdører med trelags isolerglass, fra byggeår.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Terrasser/balkonger

TG 1

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

Beskrivelse: Takterrasse i trekonstruksjon med adkomst fra loftstue på ca. 37 kvm.
Terrassebord på tilfarere i trekonstruksjon og rekkverk i metallkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm fra terrassebord og til håndløper.
Franskbalkong i metallkonstruksjon med adkomst fra Kjøkken/Spisestue.

Utvendige trapper

TG 1

Beskrivelse: Utvendig trapp i stein montert fra inngangspartiet ned til gangsti/utebod.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Gulv på grunn

TG 1

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen
reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.
Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med støpt plate på marken. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: - Entré/gang og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 1

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

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Vurdering:	TG 1 er gitt da boligen i dette tilfellet er av nyere dato, og drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er vurdert til å ha tilfredsstillende funksjon.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) - *Hulltaking utforet kjellervegg*

TG IU

Beskrivelse:	Boligen er oppført i 2023 og er derfor tilnærmet ny. Det er derfor ikke utført hulltakning, da det ikke er vurdert som nødvendig. Det er utført annen type fuktmåling der dette er mulig. Fuktindikator er benyttet på veggens utlektede overflate og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier ved befaringstidspunktet.

Vedlegg: Takstrapport

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag mellom etasjene. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 2.etasje: Stue/kjøkken. 3.etasje: Loftstue.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse:	U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre/glass mellom etasjene.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod (2.etasje). Varmekabler montert i våtrom. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjon, sanitær

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

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad (ved garderobe), dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Automatisk vannstopper er montert i kjøkken og ved inspeksjonsluke til utekran.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 0

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Vurdering:	Det er ikke registrert avvik eller skader, i henhold til gjeldende regelverk fra byggeår i forhold til de enkele undersøkelser som er utført.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Balansert ventilasjonsanlegg i hele boligen

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Foreligger det FDV dokumentasjon på anlegget?
Ja

Er det luftespalte under dører?
Ja

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Fordelingstokker for gulvvarme er montert i fordelerskap montert i bod (2.etasje). Tilknyttet felles bergvarme anlegg i sameiet. Vannbåren gulvvarme er ifølge kursfortegnelsen lagt i følgende rom: - i alle rom unntak av boder og bad.
Vurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 1

Beskrivelse:	Varmtvann tilknyttet felles bergvarme anlegg i sameiet.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad

Beskrivelse: Bad fra byggeår.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: FDV-dokumentasjon er fremvist.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Slukrenne i plast montert i nedsenket dusjsone.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

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

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap glatte fronter.
Speil montert over servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Bad (ved garderobe)

Beskrivelse: Bad fra byggeår.

Bad (ved garderobe) - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: Digital FDV-dokumentasjon er fremvist.

Bad (ved garderobe) - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Slukrenne i plast montert i nedsenket dusjsone.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad (ved garderobe) - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad (ved garderobe) - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad (ved garderobe) - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, to servanter i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad (ved garderobe) - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap galtte fronter. Speil montert over servant.

Bad (ved garderobe) - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Bygningsdeler generelt

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse:	Flislagte overflater i deler av entré/gang. Enstavs parkett for øvrig.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Vurdering:	Det er registrert enkelte rissdannelser i gipsplater.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyden ble målt til: 1.etasje: ca. 2,45 m i soverom (med garderobe) 2.etasje: ca. 2,46 m i kjøkken. 3.etasje: ca. 0,51 m målt ved laveste punkt og ca. 3,44 m ved høyeste punkt.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2023

Hvilken produsent er kjøkkenet?
HTH

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedør med profilert front mellom soverom og garderobe. Glatt dør mot bod (2.etsasje) Profilerte innvendige dører for øvrig.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Det er fremvist digital FDV-dokumentasjon av boligen.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ikke fremvist radonmåling.
Utbygger opplyser om at boligen er bygget med radonduk. Det er fremvist ferdigattest på boligen.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.

Vurdering: Det var krav om brannskille mellom boligene og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Vedlegg: Takstrapport

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Nøkkelbefaring	15-09-2026	Befaring med utlånt nøkkel, info gitt pr mail før befaringen.	
Egenerklæring	15-09-2026	Det foreligger ikke egenerklæring ettersom selger er et AS - Rapporten kan ikke brukes som et grunnlag for boligkjøperforsikring.	
Godkjente plantegninger	15-09-2026	Godkjente byggetegninger er innhentet fra Saksinnsyn på Oslo kommune sine hjemmesider.	Innhentet

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Eiendomsmegler 1 Røa v/Amalie Pernille Berntsen
Vækerøveien 205, 0751 OSLO
E-post: amalie.berntsen@em1sr.no

Deres ref.: 2803260112 . Vår ref.: 0768-1-38 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vitigrend Boligsameie
Organisasjonsnr:	932319411
Seksjonseier:	Ullveien 12 As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	38
Adresse:	Ullveien 56, 0791 OSLO
Seksjonsnummer:	38
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: 7 392,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	2 100,00	
Felleskostnader	5 192,00	
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):

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	80,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	5 207,-

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

OBOS

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

VEDTEKTER

for

VITIGREND BOLIGSAMEIE

org. nr. 932 319 411

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

Endringer i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra rettighetshaver.

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles på følgende måte: 50% av kostnadene fordeles likt mellom seksjonene, og 50% fordeles etter seksjonenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende), med mindre annet følger av disse vedtekter. Næringsseksjon parkering utlignes ikke for ordinære felleskostnader, men de som har p-plass og bod betaler felleskostnader iht. antall plasser og boder, jf. bestemmelse nedenfor.

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

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

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

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

Den enkelte seksjon betaler eiendomsskatt etter grunnlag fra Oslo kommune.

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

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

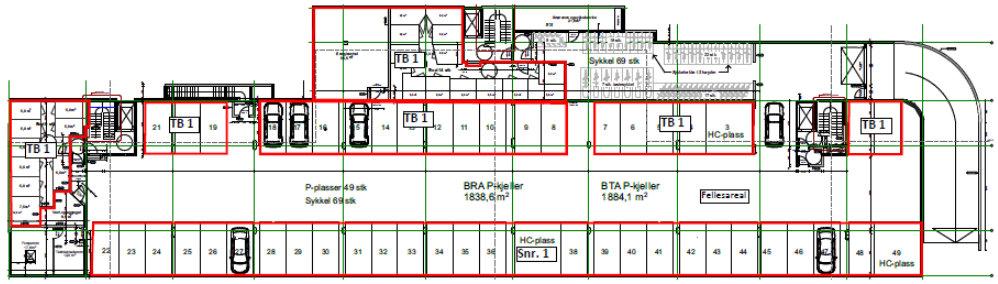
11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

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



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

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune



Felles parkeringskjeller
U. Etasje

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.

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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		

BESKYTTET

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**

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2026 for VITIGREND BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 932319411
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mai kl. 09:00 til 18. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

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:**
> Bjørn Amble Rådgiver i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Cathrine Løvmon og Nina Kindt er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ida Drange (27 stemmer)
Franz Georg Fuchs (20 stemmer)
Eric Joel Nyström (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ida Drange
Franz Georg Fuchs
Eric Joel Nyström

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

1/1

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SELTOR AS
Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.09.2025
Jan Christer Fehn	202018197 - 45 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Sharmini Jeyatharan	

Adresse:	ULLVEIEN 54 - 60	Eiendom:	33/3195/0/0
Tiltakshaver:	Ullveien 12 AS	Søker:	SELTOR AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Ullveien 54 - 60

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rekkehus E, mottatt 28.04.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202018197			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avrenningsplan 2			1/40
Plan tak hus E			1/49
Beregning MUA			1/54
Brannadkomst og tilgjengelighet			1/55
Oversiktsperspektiv			1/56
Situasjonsplan	A10-02	12.08.2021	21/9
Utomhusplan	L-2006-101	19.05.2021	21/10
Plan 1 etasje hus E	A20E-01	05.08.2021	21/11
Plan 2 etasje hus E	A20E-02	05.08.2021	21/12
Plan 3 etasje hus E	A20E-03	05.08.2021	21/13

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Snitt hus E	A30-08	05.08.2021	21/14
Fasader hus E	A40-08	05.08.2021	21/15

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 28.04.2025 sammen med søknaden. Bekreftelse 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/

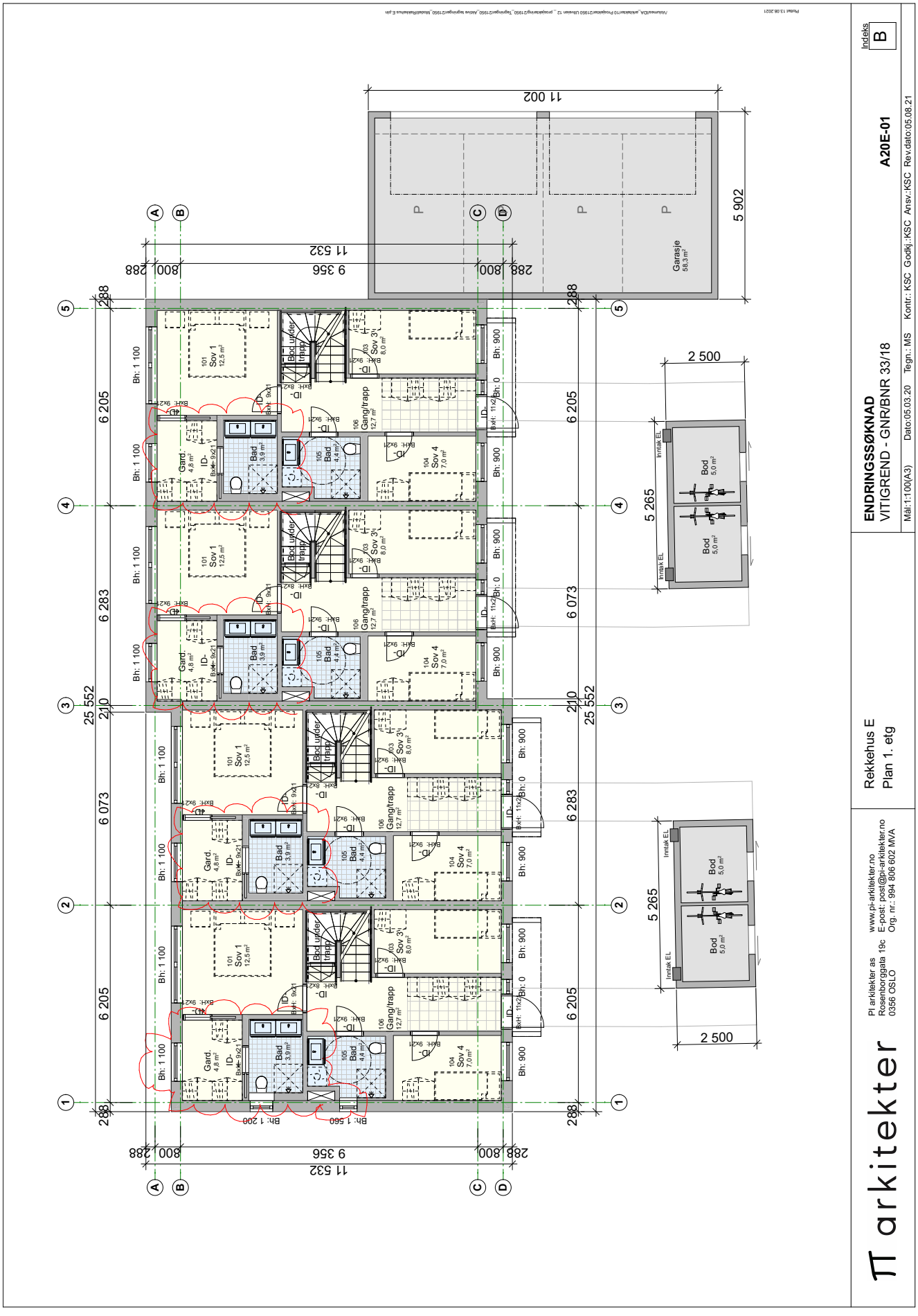
Vennlig hilsen

Sharmini Jeyatharan - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Avskrift.

Stempelmrk. [illegible]

[illegible] den [illegible] av

860/69 - 52

Utskrift av rettsbok

for

Oslo Skjønnskommisjon II.

Aar 1952 den 21. april holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Til behandling forelå

Sak nr. 29/51. Forsøkstakst Voksenkollveien.

Retten sattes ved broen Voksenkollen stasjon.

Formannen fremla sakens dokumenter.

For kommunen møtte o.r.sakfører Rømcke, ingeniør Vogt-Nielsen og sekretær Børgun.

Av de innst. møtte Voksenkollen Hotelkompani v/o.r.sakfører Heilemann og fru Lorentzen v/Hans Lorentzen samt for Holmenkollbanen banemester Hindrum.

Rømcke fremstillet saken og fremla nytt riss, alm. og spec. forutsetninger og bad saken fremmet.

Lorentzen samtykket i nytt skjønn under forutsetning av at de gamle avgjørelser kunne stadfestes.

Rømcke samtykket deri.

Befaring foretokes derefter.

Retten sattes på Frognersæteren, hvor protokollen blev oppsatt.

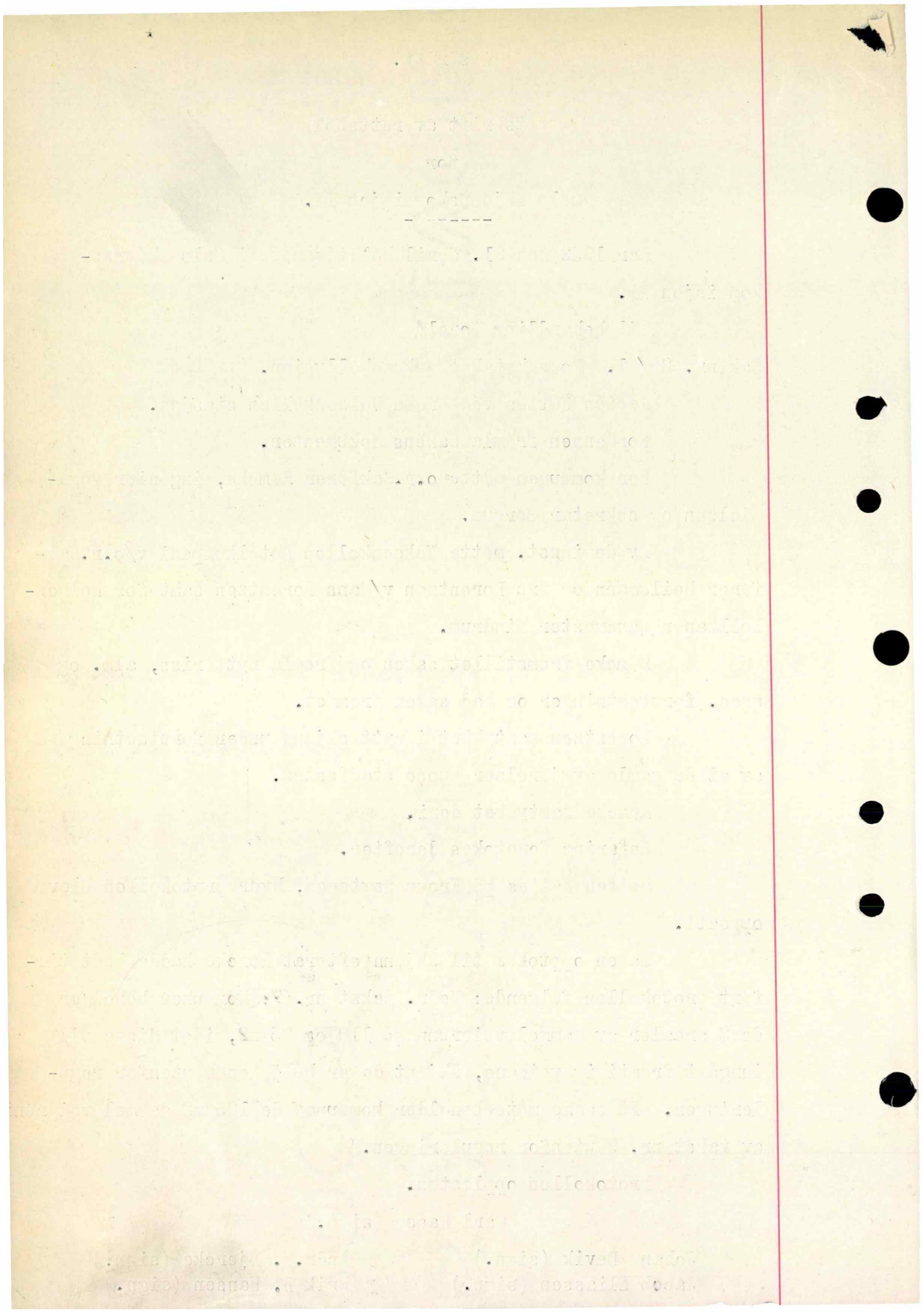
Saken opptokes til skjønn efterat Rømcke hadde bedt tilført protokollen følgende: Vedr. takst nr. 7: Kommunen beholder de 2 arealer av gammel veigrunn på 110 og 75 m2, idet disse vil inngå i fremtidig veibane, skjønt de er beliggende utenfor reguleringen. På samme måte beholder kommunen de 125 m2 gammel veigrunn av takst nr. 9 utenfor reguleringen.

Protokollen opplestes.

Carl Kaas (sign.)

Johan Devik (sign.) Andr.H. Bjercke (sign.)
Jacob Eliassen (sign.) Erik B. Hansen (sign.)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



-2-

Aar 1952 den 22. april holdtes møte i Oslo Skjønns-kommisjon II på formannens kontor.

Til behandling forelå:

Sak nr. 29/51. Ekspropriasjon Voksenkollveien.

Efter rådslagning for lukkede dører avsas sådant

s k j ø n n :

Takst nr. 1. Gnr. 33, bnr. 1098. Voksenkollen Hotelkompani.

13,9 m2 ansattes til kr. 5 pr. m2.

Gnr. 33, bnr. 410 samme eier.
235,9 m2 ansattes til kr. 5,- pr. m2.
Ulempeerstatninger for skjæringsskråninger

2,50 kr. pr. m2.

Takst nr. 2. Gnr. 33, bnr. 1098, samme eier eller Krags arvinger.

1437,9 m2 ansattes til 5 kr. pr. m2.

Takst nr. 3. Gnr. 33, bnr. 570, Peter R. Krag.

176,1 m2 ansattes til 5 kr. pr. m2.

Takst nr. 5. Gnr. 33, bnr. 343, Fondet for Dansk-Norsk Samarbeide.

9,7 m2 ansattes til 0 som innkjørselsgrunn.

Takst nr. 6. Gnr. 33, bnr. 569, Krags arvinger.

186,5 m2 ansattes til 5 kr. pr. m2 undtatt
130 m2 som sattes til 0 som gammel veigrunn.
Ulempeerstatn. for fyllingsskråninger 2,50 kr.pr.m2.

Takst nr. 7. Gnr. 33, bnr. 490, fru Lorentzen.

570 m2 gammel vei ansattes til 0.
466,1 m2 sattes til 5 kr. pr. m2.
316,8 m2 inkl. 235 m2 veigrunn sattes til 5 kr. pr.m2
Ulempeerstatning for skjæringsskråninger 2,50 kr. pr. m2.

Takst nr. 8. Gnr. 33, bnr. 408, fru Werring.

Den gamle veigrunn som dekkes av reguleringen sattes til 0.
1239,3 m2 + 790 m2 - 449,3 sattes til 5 kr. pr. m2.
35 m2 sattes til 5 kr. pr. m2.
Ulempeerstatning for fyllingsskråning til kr. 2,50 pr. m2.

Takst nr. 9. Gnr. 33, bnr. 409, ingeniør Selmer.

712,8 m2 sattes til 0, idet man forutsatte at sprengningen ikke berører platået. Hvis den gjør det, settes samme takster som foran.

-3-

Takst nr. 10. Gnr. 33, bnr. 338, Holmenkollbanen.

72,2 m2 sattes til 5 kr. pr. m2.
360 m2 sattes til 0.

Takst nr. 11. Gnr. 33, bnr. 18, fru Krag m.fl.

739 m2 taksertes til 5 kr. pr. m2.
650 m2 taksertes til 0.
80 m2 taksertes til 5 kr. pr. m2.
Ulempeerstatning for skjæringsskråninger,
2,50 kr. pr. m2.
158,3 m2 sattes til 5 kr. pr. m2.

Takst nr. 12. Gnr. 33, bnr. 1087 og gnr. 34, bnr. 1, Oslo kommune

600,3 m2 taksertes til 5 kr. pr. m2.
Ulempeerstatning for skråninger sattes til
2,50 kr. pr. m2.

Vedr. takst nr. 7 tilføies at 110 og 75 m2 takserte
til 5 kr. pr. m2.

Samme takst sattes på 125 m2 vedr. takst nr. 9.

Skjønnet var enstemmig.

Fru Lorentzen påstod under befaringen refundert utlegg til juridisk bistand med 50 kr. Kommisjonen fant dette rimelig og fastsatte at kommunen refunderer dette utlegg.

Protokollen opplestes.

Carl Kaas (sign.)

Jacob Eliassen (sign.) Johan Devik (sign.)

Erik B. Hansen (sign.) Andr. H. Bjercke (sign.)

Riktig utskrift bekreftes:

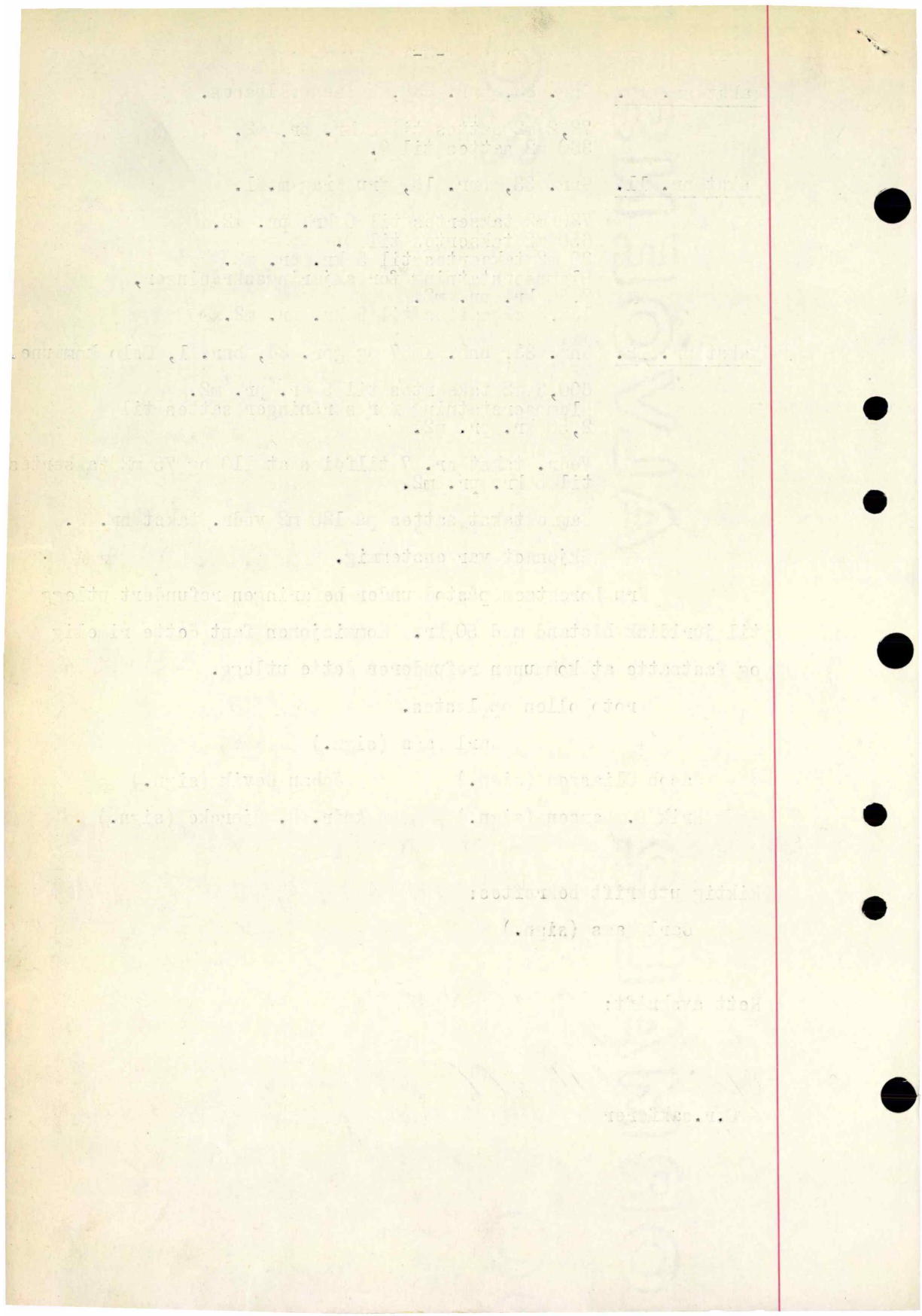
Carl Kaas (sign.)

Rett avskrift:

Kr. Liggstedt.

O.r.sakfører

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Avskrift.

Utskrift av rettsbok
for
Oslo Skjønnskommisjon II.

Aar 1952 den 22. des. holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor.

Til behandling forelå sak nr. 29/51 - Refusjonsskjønn Holmenkollveien.

Dokumentene fremlas.

Tilstede var: For kommunen o.r.sakfører Rømcke og sekretær Fjalstad og o.r.sakf. Scheie for fru Werring samt grosserer Hans Lorentzen for fru Lorentzen.

O.r.sakf. Rømcke hadde ordet og redegjorde for refusjonen samt påstod fravikelseskjennelse for de takstnr. som idag var representert. De møtende samtykket i det siste.

Saken blev opptatt til skjønn.

Efter rådslagning for lukkede døre avsas sådant

refusjonsskjønn:

Til grunn for skjønnet ligger erstatningsskjønn av 22/4 1952.

Takst nr. 1. Gnr. 33, bnr. 1098 - Voksenkollen Hotellkompani.
refunderer kr. 4.379,23 ved ny bebyggelse.

Takst nr. 3. Gnr. 33, bnr. 570 - Krag.
refunderer kr. 2.419,10 ved ny bebyggelse.

Takst nr. 4. Gnr. 33, bnr. 525 - Aanesen
refunderer kr. 146,78 ved ny bebyggelse.

Takst nr. 5. Gnr. 33, bnr. ~~43~~ - Fondet for Dansk-Norsk Samarbeide.
refunderer kr. 179,05 som er forfallen.

Forøvrig ingen refusjon.

Derefter avsas sådan

fravikelseskjennelse:

-2-

Oslo kommune kjennes berettiget til å overta de under takst nr. 7 og 8 takserte arealer mot å betale de fastsatte erstatninger. Arealene kan overtas 14 - fjorten - dager efter kjennelsens forkynnelse.

Skjønn og fravikelseskjennelse var enstemmige.

Carl Kaas (sign.)

Erik B. Hansen (sign.) Johan Devik (sign.)

Hj. S. Bakstad (sign.) Jacob Eliassen (sign.)

Riktig utskrift bekreftes:

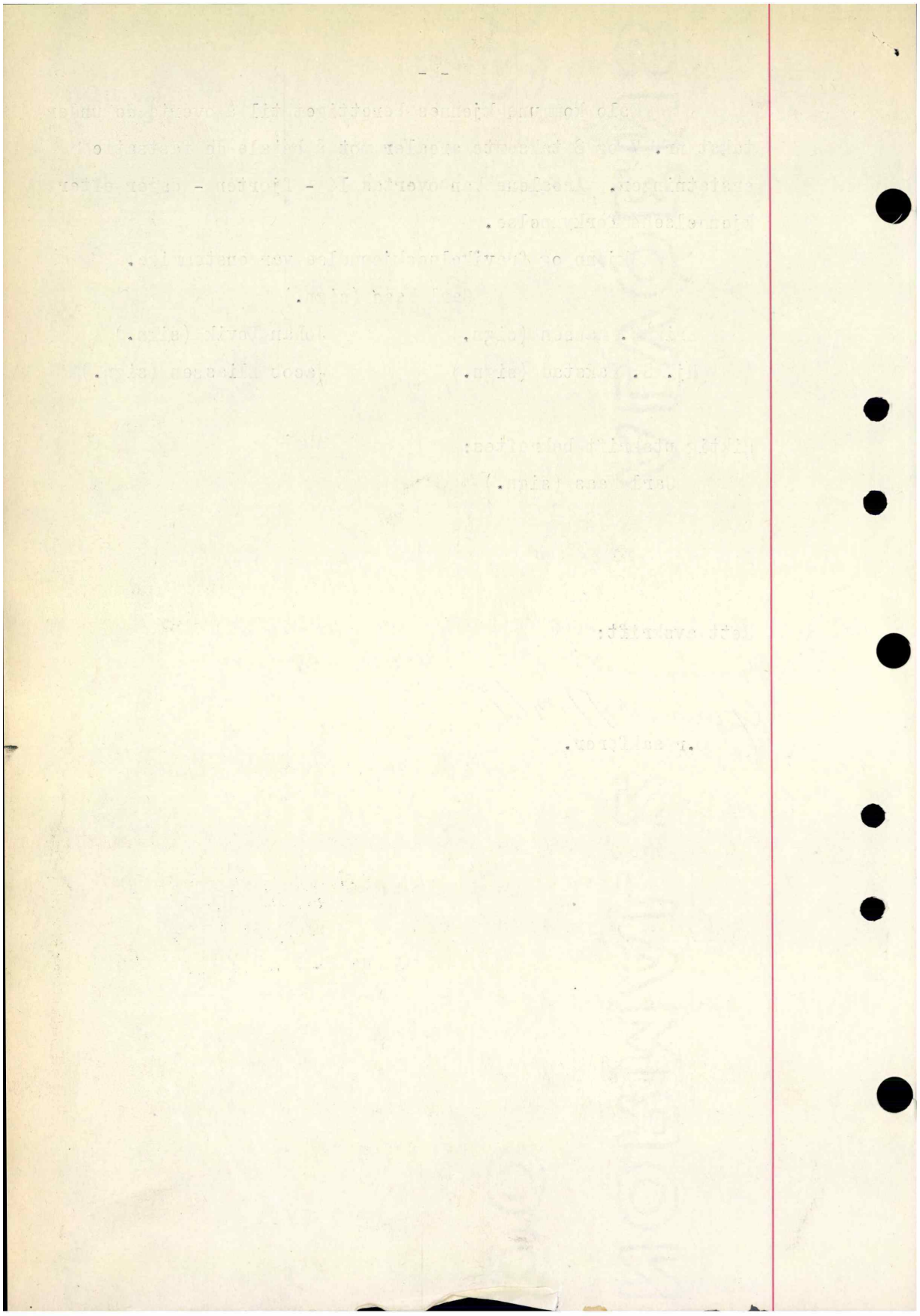
Carl Kaas (sign.)

Rett avskrift:

Kr. Liggstedt.

O.r sakfører.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Avskrift.

Utskrift av rettsbok

for

Oslo Skjønnskommisjon II

Aar 1953 den 23. februar holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Til behandling forelå

sak nr. 1/53 (jfr. 29/51) Fravikelse i sak Voksenkollveien.

Sakens dokumenter fremlas.

For kommunen møtte o.r.sakf. Rømcke og påstod fravikelseskjennelse avsagt for takst nr. 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10 og 11.

De innstevnte møtte ikke.

Derefter avsas sådan

fravikelseskjennelse:

Oslo kommune kjennes berettiget til å overta de ved skjønn av 22/4 52 takserte arealer mot å betale de fastsatte erstatninger vedkommende takst nr. 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10 og 11.

Overtagelsen kan skje 14 - fjorten - dager efter kjennelsens forkynnelse.

Kjennelsen opplestes.

Carl Kaas (sign.)

Riktig utskrift bekreftes:

Carl Kaas (sign.)

Rett avskrift:

Ka. Siggstedt.

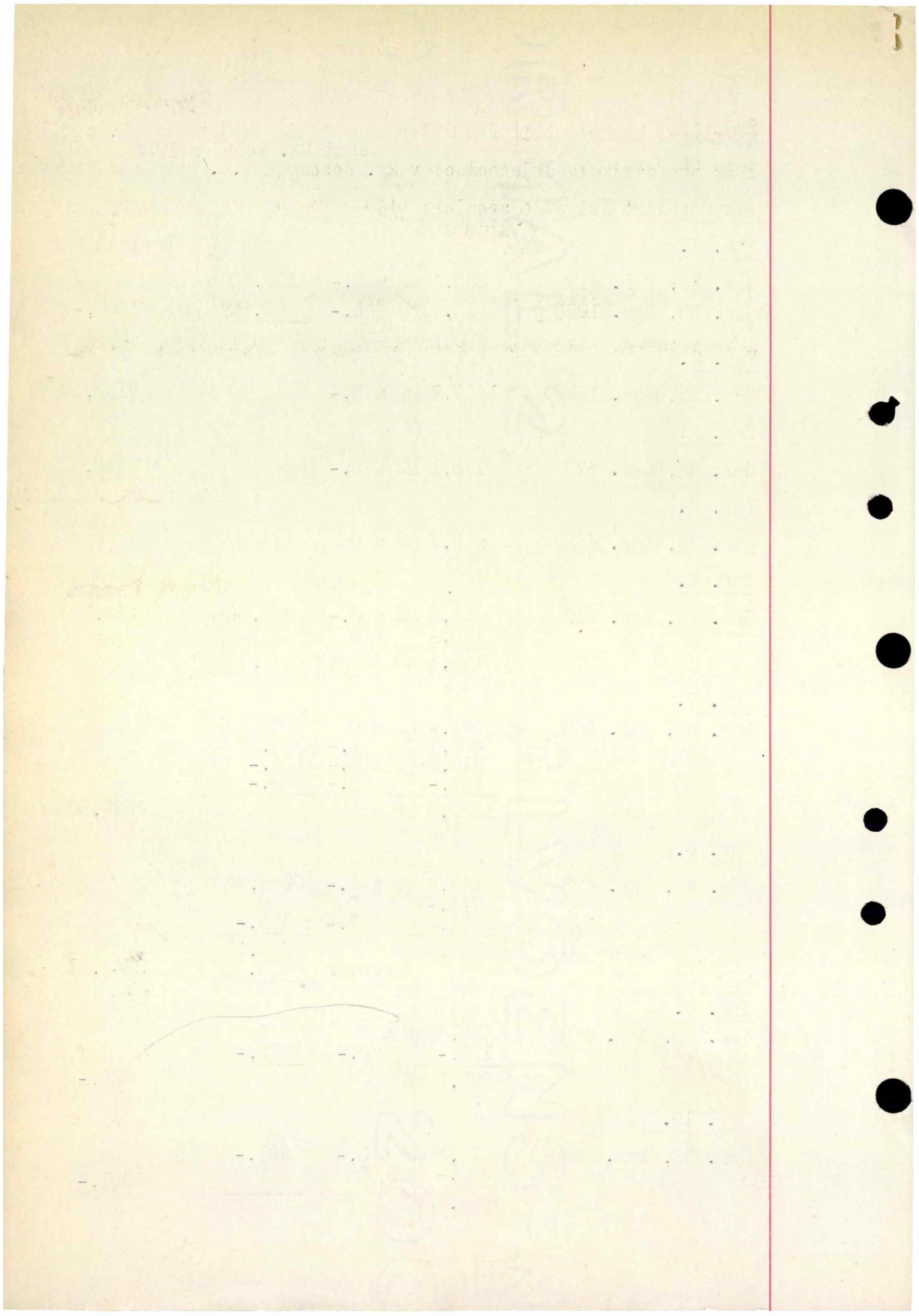
O.r sakfører

Dagbokført
ad 18 JAN 1954 8460

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn av 22. april samt 23. februar 1953
1952 og fravikelseskjennelse av 22. desember s.å. har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

			Erstatning:
Tnr. 1.			
Gnr. 33, bnr. 410	235,9 m2 a 5,-	1179,50	
Gnr. 33, bnr. 1098	13,9 " " 5,-	69,50	1249,-
Tnr. 2.			
Gnr. 33, bnr. 1098	1437,9 m2 a 5,-		7189,50
Tnr. 3.			
Gnr. 33, bnr. 570	176,1 m2 a 5,-		880,50
Tnr. 4.			
Gnr. 33, bnr. 443	9,7 m2 a 0		0
Tnr. 6.			
Gnr. 33, bnr. 569	56,5 m2 a 5,-	282,50	282,50
	130,- " " 0		
	186,5 m2		
Tnr. 7.			
Gnr. 33, bnr. 490	570,- m2 a 0	0	
	466,1 " 5,-	2330,50	
	316,8 " 5,-	1584,-	
	185,- " 5,-	925,-	
	1537,9 m2		4839,50
Tnr. 8.			
Gnr. 33, bnr. 408	449,3 m2 a 5,-	2246,50	
	755,- " " 0	0	
	35,- " " 5,-	175,-	
	1239,3 m2	2421,50	
	+ renter	226,01	2647,51
Tnr. 9.			
Gnr. 33, bnr. 409	712,8 m2 a 0	0	
	125,- " 5,-	625,-	
	837,8 m2		625,-
Tnr. 10.			
Gnr. 33, bnr. 338	72,2 m2 a 5,-	361,-	
	360,- " 0	0	
	432,2 m2		361,-

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Erstatning:

Tnr. 11.

Gnr. 33, bnr. 18	739,0 m2	a	5,-	3695,-	
	650,- "		0	0	
	158,3 "		5,-	791,50	4486,50
	1547,3 m2				

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 18. november 1953.

Fredrik Schreiner

Øivind Brække.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
885 719 392
org.nr./fødselsnr. Formuen

Tinglysingsgjenpart

AVTALE OM FRIVILLIG GRUNNAVSTÅELSE – GNR 33 BNR 18 I OSLO KOMMUNE

1. Undertegnede som eier av gnr. 33 bnr. 18 ("Grunneier") i Oslo kommune gir med dette tillatelse til å ta i bruk nødvendig grunn på ovennevnte eiendom for opparbeidelse/utvidelse av Thorleif Haugs vei i henhold til følgende kart vedlagt denne avtale.

   Kart datert 19. februar 2013 med tegningsnummer 527215/TR utarbeidet av Asplan Viak.

2. Grunnavståelsen skjer i forbindelse med forventet pålegg om veiopparbeidelse fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten i forbindelse med utbygging av gnr 33 bnr 108 og bnr. 218, henholdsvis Thorleif Haugs vei 101 og 105.

3. Arbeidet vil bli utført med Thorleif Haugs vei 15 AS som byggherre/tiltakshaver.

4. Arbeidet skal utføres med grunnlag i gjeldende reguleringsplan; S-3272 av 26. januar 1993.

5. Grunneier forplikter seg til å vederlagsfritt overdra til Thorleif Haugs vei 15 AS nødvendig veigrunn som vist med oransje på vedlagte kart (vedlegg 1) som definert i avtalens punkt 1 når veiarbeidene er utført.

   Arealene omfatter til sammen ca. 69,7 m^2. Endelig utstikning er ikke foretatt på avtaletidspunktet. Mindre endringer som følge av utstikningen aksepteres etter nærmere diskusjon mellom parten.

   Dersom Thorleif Haugs vei 15 AS lykkes i å få redusert pålegget om veiopparbeidelse er det mulig at også arealbehovet reduseres. Denne avtale dekker også eventuelle reduserte grunnervervs behov.

   Thorleif Haugs vei 15 AS gis med dette fullmakt til å rekvirere og gjennomføre kart- og delingsforretning, herunder søke om deletillatelse og gjennomføre fradeling eller grensejustering for det aktuelle areal.

6. I tillegg gir Grunneier Thorleif Haugs vei 15 AS rett til atkomst over eiendommen/bruk av nødvendige arealer i byggeperioden, samt rett til å gjøre permanente inngrep for nødvendige skjærings- og fyllingsarbeider. Det forutsettes at det ikke er nødvendig med permanent erverv av skjærings- og fyllingsarealene. Skulle det bli nødvendig skal dette diskuteres nærmere mellom partene.

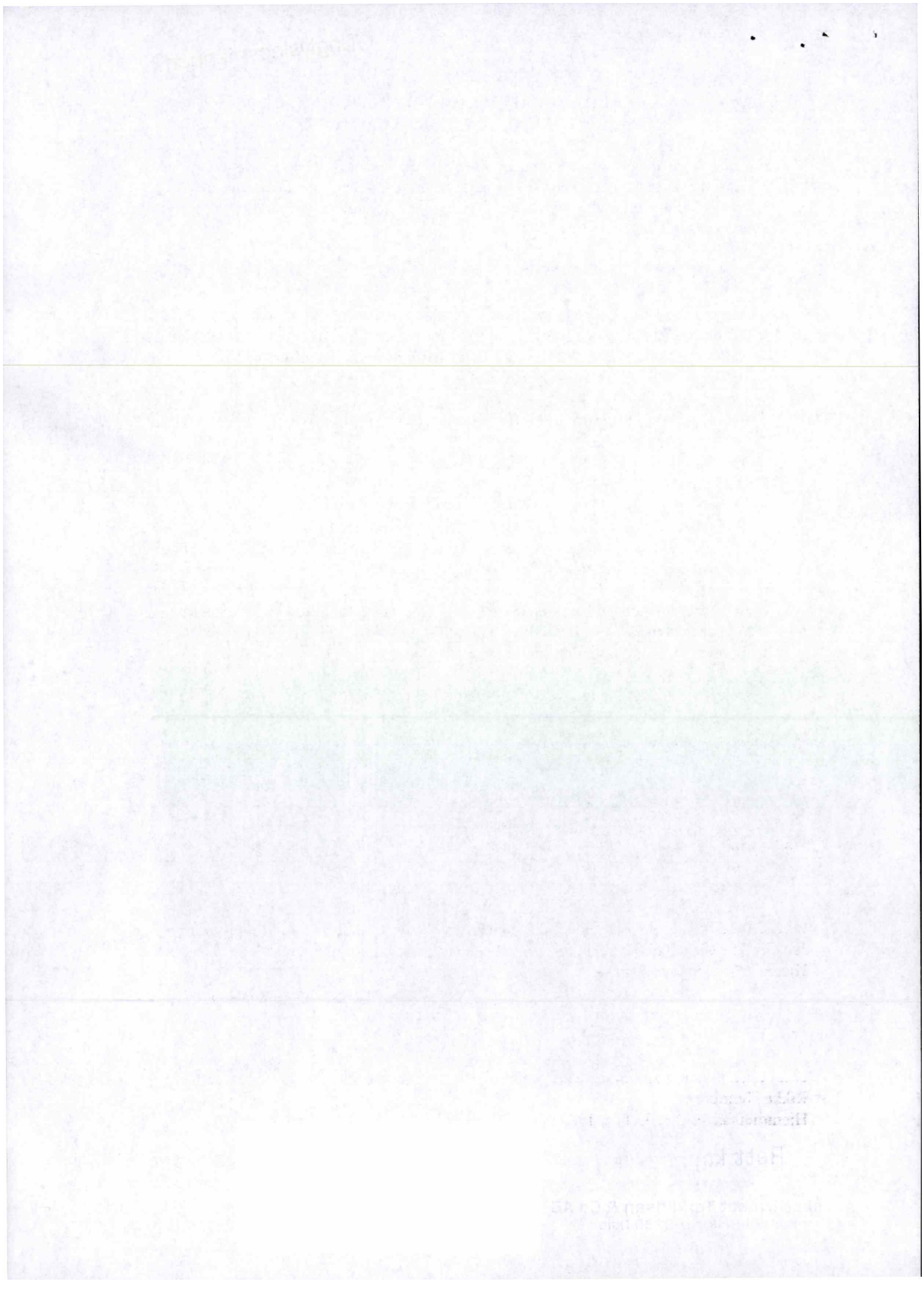
7. Ved gjennomføring av denne avtalen bekrefter Thorleif Haugs vei 15 AS at de ikke vil kreve refusjon for kostnadene til opparbeidelse av veien.

8. Thorleif Haugs vei 15 AS vil utføre og bekoste nødvendige tilbakeføringstiltak langs Thorleif Haugsvei der veiarbeidene skjer etter endte veiarbeider, slik at arealet og avgrensningen mellom vei og grunneiers eiendom fremstår på en god måte.

Rett kopi bekreftes
Advokatfirmaet Torkildsen & Co AS
PB 2884 Solli, NO-0230 Oslo

Doknr: 316350 Tinglyst: 13.04.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



9. Dersom byggearbeidene ikke er igangsatt innen 5 år fra avtalen er underskrevet, bortfaller avtalen., dog unntatt avtalens punkt 7 som fremdeles skal gjelde.

10. Når veiarbeidene er fullført og godkjent av Oslo kommune, skal grunnen overdras til kommunen. Erklæringen fra direktøren for Bymiljøetaten (tidligere Samferdselsetaten) eller Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted, skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet kan oppfylles.

11. Alle veiarbeider skal utføres uten omkostninger Grunneier

12. Anleggsarbeidene kan igangsettes etter 14 dagers varsel. Arbeidene i tilknytning til denne avtalen skal ferdigstilles 90 dager etter oppstart. Arbeidene skal utføres innenfor normal arbeidstid.

13. Avtalen kan tinglyses på eiendommen og er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, den 16/4-2013

For eiere av eiendommen gnr 33 bnr 18:

.....
Per Martin Berg-Jensen
Hjemmelshaver gnr. 33 bnr. 18

.....
Gøril Berg-Jensen Wiman
Hjemmelshaver gnr. 33 bnr. 18

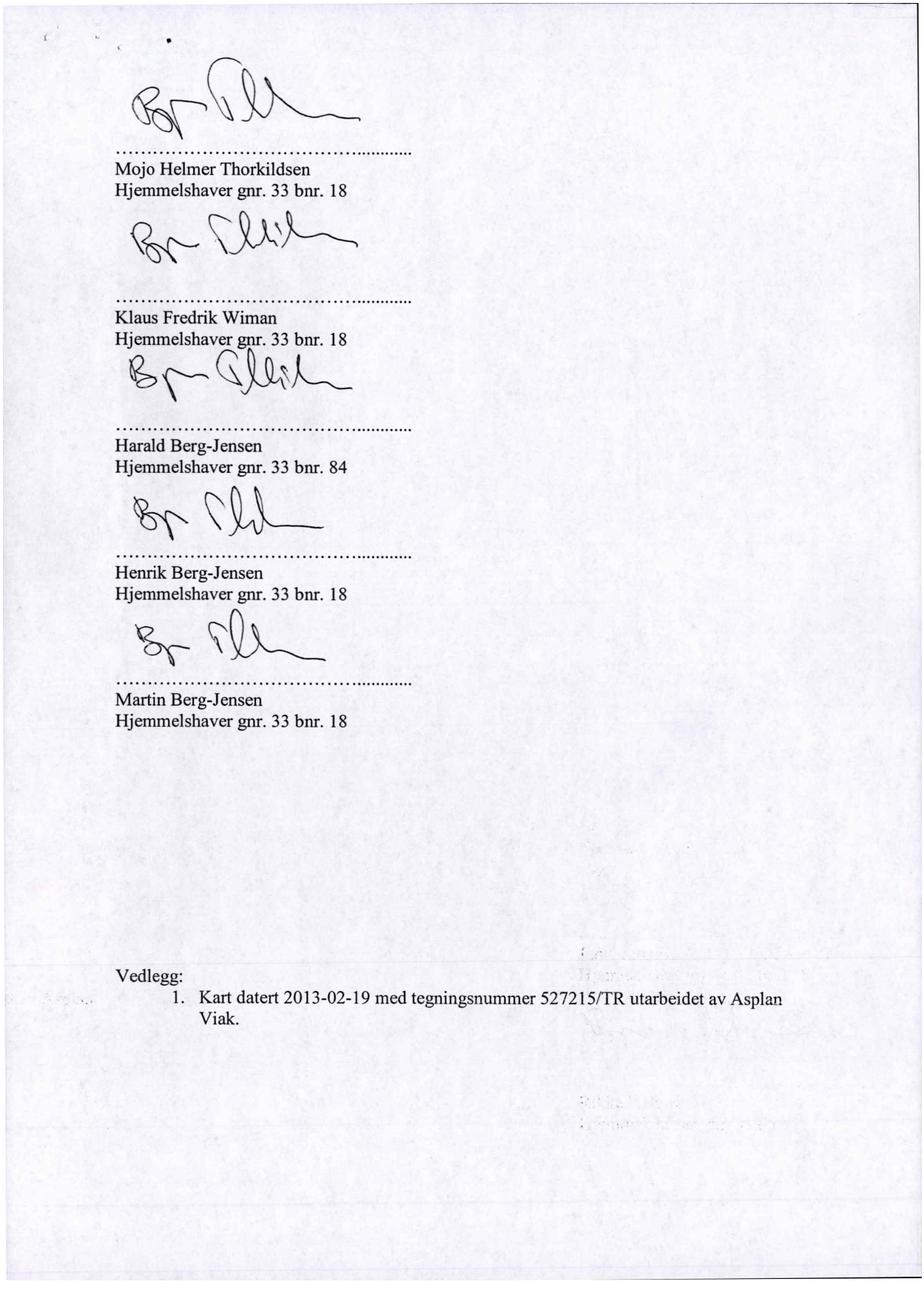
.....
Jan Groos Helmer (f. 16.02.1958)
Hjemmelshaver gnr. 33 bnr. 18

.....
Rikke Helmer
Hjemmelshaver gnr. 33 bnr. 18

Tiltakshaver/byggherre:

.....
Thorleif Haugs vei 15 AS v/SONKAASA
Orgnr 987804378
etter fullmakt.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



.....
Mojo Helmer Thorkildsen
Hjemmelshaver gnr. 33 bnr. 18

.....
Klaus Fredrik Wiman
Hjemmelshaver gnr. 33 bnr. 18

.....
Harald Berg-Jensen
Hjemmelshaver gnr. 33 bnr. 84

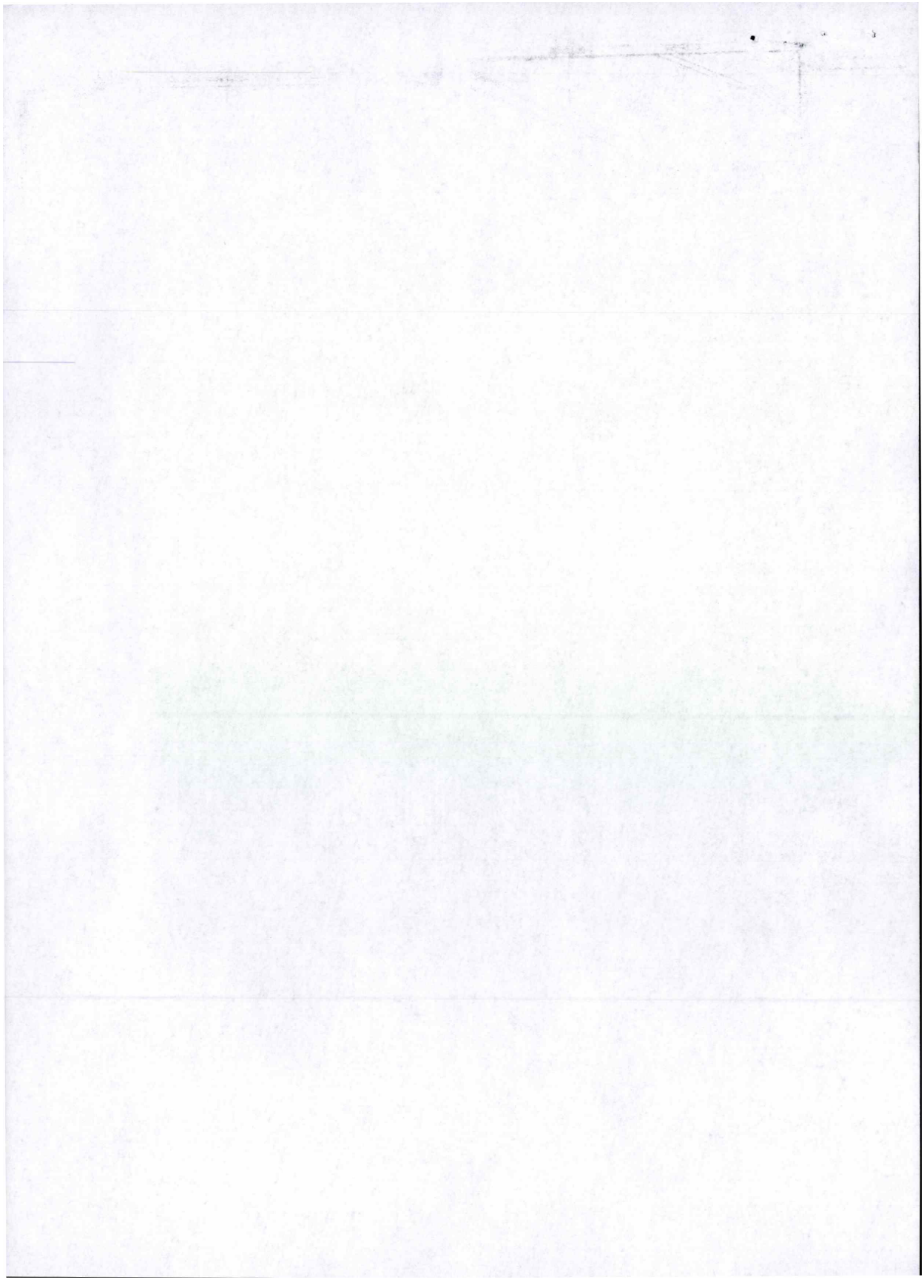
.....
Henrik Berg-Jensen
Hjemmelshaver gnr. 33 bnr. 18

.....
Martin Berg-Jensen
Hjemmelshaver gnr. 33 bnr. 18

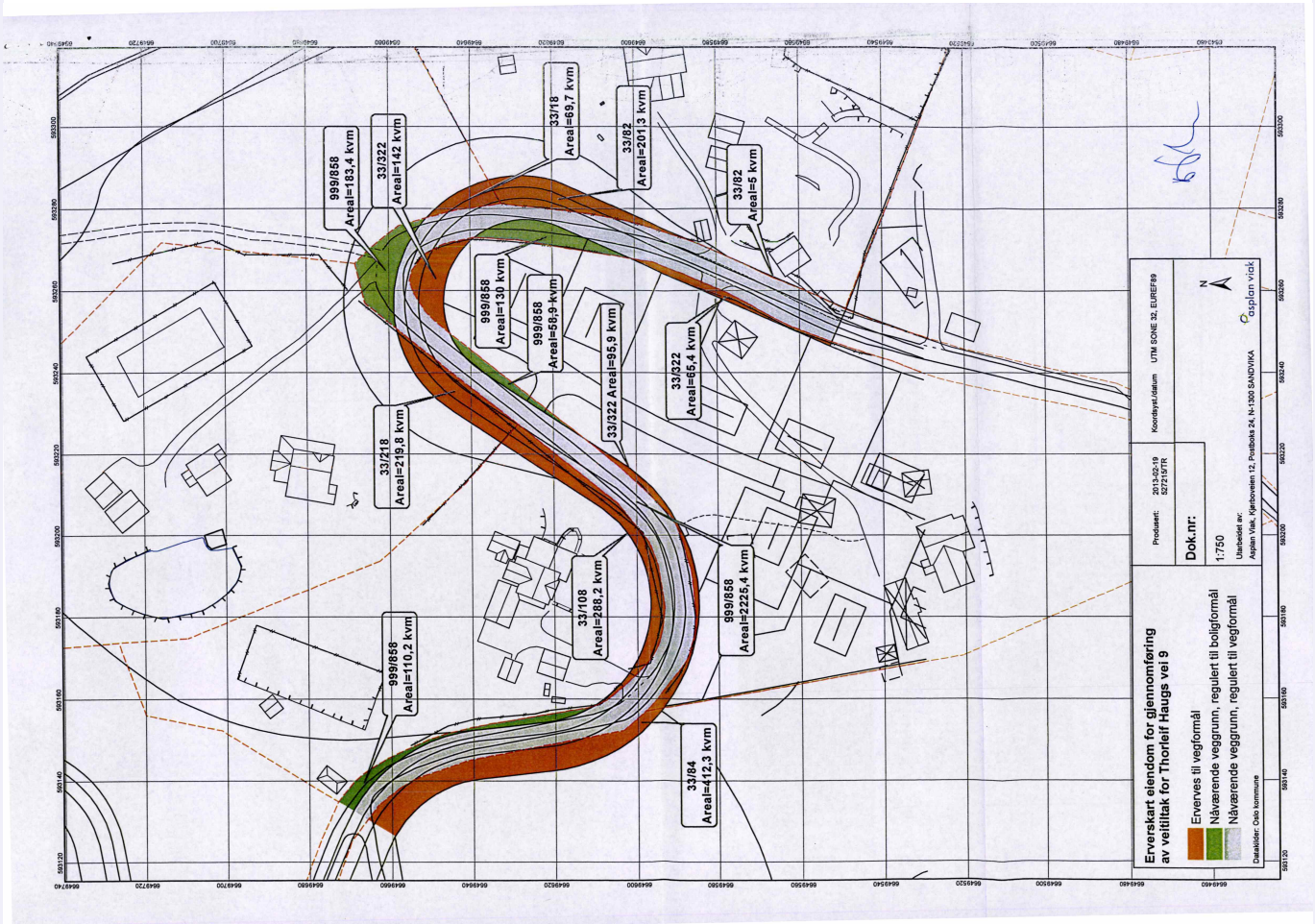
Vedlegg:

1. Kart datert 2013-02-19 med tegningsnummer 527215/TR utarbeidet av Asplan Viak.

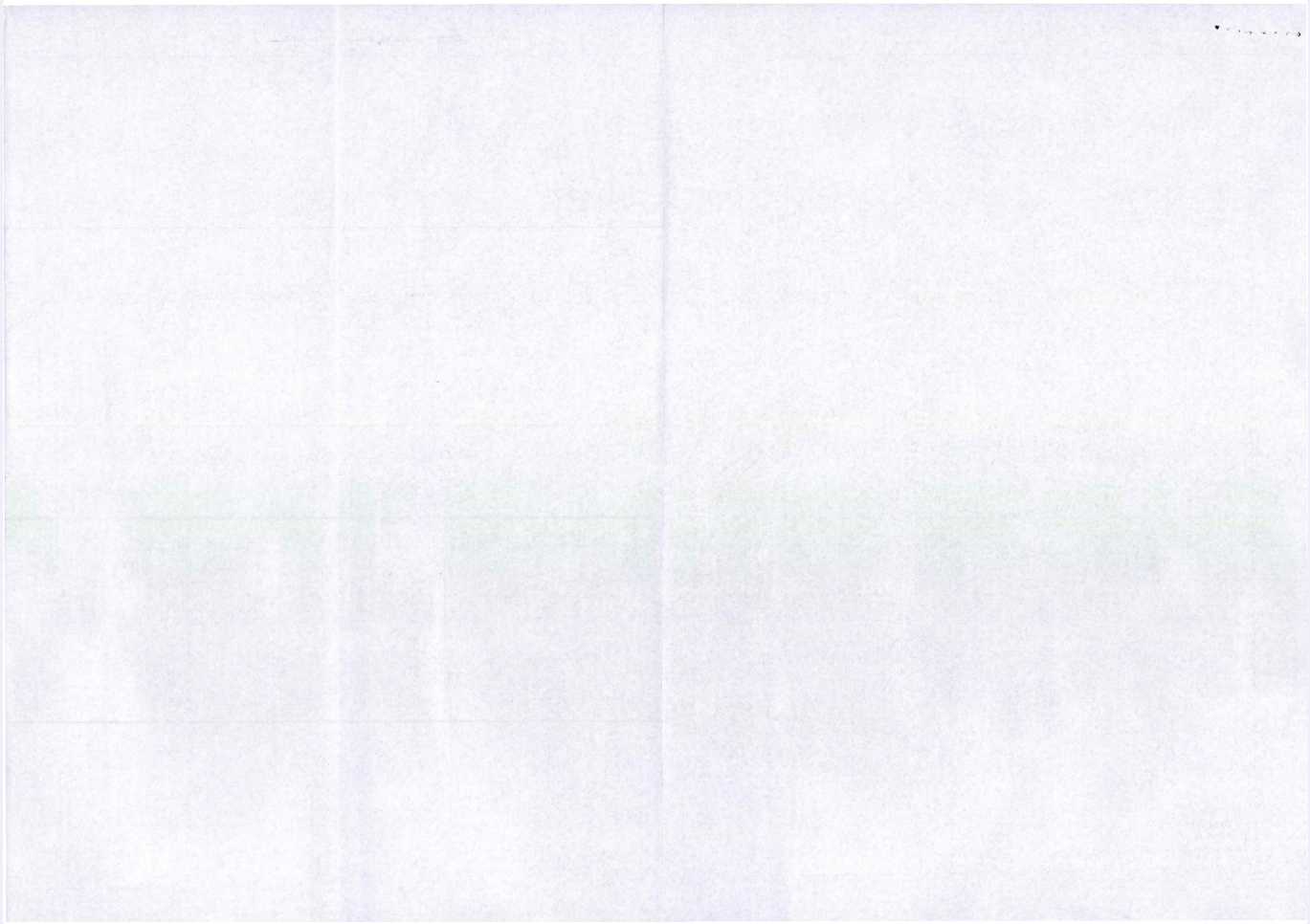
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

2 APR. 1963
3910 Vedlegg nr.

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

TELEGRAFVERKET

Grunneier (navn): Frk. Emma Krag, fru Rikke Berg-Jensen, Jan Groos Helmer og Peter Rasmus Krags dødsbo — Født (dato og år):

Eier av (gårdsnavn): — G.nr. 33 — Br.nr. 18 — Kommune: Oslo

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plassere på eiendommen:

~~Linje/kabelfeste på bygninger~~ stk.	~~Stolper/Bardunfester~~ Innmark stk.	Utmark stk.	Skog stk.	Kabelgrøft Innmark m	Utmark m	Skog 220 m

Vederlag en gang for alle (~~spesifisert på feste, stolper og~~ kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

220 m. skog	à kr. 0/15	= kr. 33,00
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 33,00

Summen med bokstaver: kroner trettitre oo/100 — som er betalt

~~Telegrafverket har rett til~~

~~å holde linjen rydda for tre og greiner ..... m på hver side av midtlinjen,~~

~~å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.~~

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Oslo 6. mai 1961.
Sted, dato årstall

For Telegrafverket
P.A. Skjønhaug
Underskrift

Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell titel på anlegget: Tryvasstårnet - Holmenkollen — Linjeseksjon

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Avskriftens riktighet bekreftes:
for skade kr. 167.-

Regnskapsført (måned og år): Bilag 16 mai 1961

F. B. T.
Jnr. 003432 - 8 FEB 62
SAKS. NR. | BEH. AV.

Bl. 121 a. 10 000. R.tr. 60.

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.
Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.
Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.
Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Doknr: 542604 Tinglyst: 20.05.2022
STATENS KARTVERK

KJØPEKONTRAKT

mellom

Esslia AS, org.nr. 959 545 367

og

Ullveien 12 AS, org.nr. 987 791 519

vedrørende salg av

deler av eiendom gnr. 33 bnr. 18 i Oslo

Rett kopi bekreftes
08.04.2022
Advokat KAREN MARGRETHE RIME
P.b. 394 Sentrum, 0103 Oslo
Tlf. 23 00 34 00
Fax 23 00 34 01

#8983027/1

Transaksjon 09222115557465830853 Signert JS, BT

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

1. PARTENE OG SALGSGJENSTANDEN

1.1 Salgsgjenstanden er del av eiendom gnr 33, bnr 18 i Oslo («**Eiendommen**»). Det vises til bilag 2 (kart over Eiendommen, hentet fra delingssøknaden). Delingstillatelse for Eiendommen er gitt 02.02.22 og Eiendommen vil få bnr. 3194 og 3195. Kommunen har satt vilkår for fradelingstillatelsen som må oppfylles før kommunen kan gjennomføre oppmålingsforretning og ferdigbehandle fradelingen. Per oppgjørstidspunkt er vilkårene ikke innfridd og fradelingen ikke ferdig behandlet.

1.2 Esslia AS, org.nr. 959 545 367, («**Selger**») og Ullveien 12 AS, org.nr. 987 791 519, ("**Kjøper**") er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper.

1.3 For at Kjøper skal være sikret rettsvern til Eiendommen på oppgjørstidspunktet, er partene enige om at Selger medvirker til at eiendom gnr 33, bnr 18 overskjøtes fra hjemmelshaverne til Kjøper. Dette innebærer at det i kjøpekontrakt for overdragelse av Eiendommen mellom Selger og hjemmelshaverne er satt vilkår om overskjøting direkte fra hjemmelshaverne til Kjøper.

1.4 Det forutsettes at Selger er reell eier av Eiendommen på det tidspunkt avtalen inngås mellom Selger og Kjøper. Dette innebærer bl.a. at meglers sikringsobligasjon er tinglyst på eiendom gnr 33, bnr 18 og at Esslia AS har et signert in blanco skjøte på eiendom gnr 33, bnr 18 i depot hos Oppgjørsmegler.

1.5 Hjemmelshavere er Jan Gross Helmer (10/60), Rikke Helmer (10/60), Mojo Helmer Thorkildsen (10/60), Harald Berg-Jensen (1/12), Henrik Berg-Jensen (1/12), Martin Berg-Jensen (1/12) og Guriåsen AS (1/4). Hjemmelshaverne skal signere et in blanco skjøte på tidspunkt for inngåelse av kjøpekontrakt vedrørende overdragelse av Eiendommen mellom hjemmelshaverne og Selger der gnr. 33, bnr. 18 overskjøtes. Dette innebærer at både Eiendommen og den del av gnr. 33, bnr. 18 som ikke selges til Kjøper («Resteiendommen») overskjøtes ved Overtakelse.

1.6 Resteiendommen skal skjøtes over til hjemmelshaverne, til Esslia AS, eller til et annet juridisk subjekt utpekt av hjemmelshaverne. Overskjøting skal skje innen 30 dager etter at Eiendommen er ferdig oppmålt og fradelt. Dokumentavgiften ved en slik overskjøting av Resteiendommen skal betales av Kjøper. Hjemmelshaverne har estimert verdien av Resteiendommen til å MNOK 5.

2. KJØPESUMMEN OG OPPGJØRET

2.1 Kjøpesummen

2.1.1 Kjøpesummen for Eiendommen er NOK 38 400 000 – trettiåttemillionerfirehundretusen/00- (**Kjøpesummen**).

2.1.2 Kjøpesummen skal erlegges på følgende måte:

i) 50% av Kjøpesummen, NOK 19 200 000, gjøres opp som et ansvarlig lån som ytes fra Selger til Kjøper. Det er utarbeidet låneavtale mellom partene som regulerer vilkårene for lånet.

Lånet løper avdragsfritt frem til forfall som er satt til tidspunkt for overtagelse av siste bolig i boligprosjektet på den tomten som lånet finansierer, likevel senest 10 år etter utbetalingsdato. Lånet men kan innløses helt eller delvis før denne dato.

ii) 50% av Kjøpesummen, NOK 19 200 000, gjøres opp i form av kontant betaling

2.1.3 Kjøpesummen betales innen Overtakelse, jf. punkt 3, og ellers i samsvar med oppgjørsavtalen inntatt i vedlegg 4.

2.1.4 Selger instruerer med dette Oppgjørsmegler om at 22% av Kjøpesummen, NOK 8 448 000, skal betales etter eierbrøk til Jan Gross Helmer, fnr 160258 (10/60), Rikke Helmer, fnr 261053 (10/60), Mojo Helmer Thorkildsen, fnr 070951 (10/60), Harald Berg-Jensen, fnr 210684 (1/12), Henrik Berg-Jensen, fnr 190986 (1/12), Martin Berg-Jensen, fnr 010482 (1/12) og Guriåsen AS, org.nr. 986308970 (1/4). Den resterende del av Kjøpesummen skal utbetales til Selger.

2.2 Omkostninger/dokumentavgift

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet. Disse omkostningene skal betales uoppfordret sammen med Kjøpesummen i samsvar med punkt 2.1 over.

Det betyr at Kjøper totalt skal betale kr 38 400 000, dokumentavgift 2,5% kr 960 000, tilsammen kr 39 360 000 med tillegg av kr 585/kr 540 for tinglysning av hvert pantedokument (**Vederlaget**), beregnet ut fra gjeldende avgifter og gebyrer ved signering av denne avtale.

2.3 Forsinkelsesrente

Ved forsinket betaling gjelder lov om forsinket betaling

2.4 Oppgjør

Partene er enige om at oppgjøret mellom partene og overdragelsen av Eiendommen skal gjennomføres i henhold til en særskilt oppgjørsavtale som partene skal utarbeide før Overtakelse.

3. SELGERS MANGELSANSVAR

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende mangel

- dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt
- dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf reguleringen i avhendingsloven § 3-7 eller
- dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette Kjøper.

Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer skal ikke under noen omstendighet kunne påberopes av Kjøper som grunnlag for mangelskrav.

Transaksjon 09222115557465830893 Signert JS, BT

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

4. SELGERS GARANTIER

4.1 Selger garanterer at følgende vil gjelde Eiendommen per Overtakelse:

(a) At Selger eier Eiendommen.

(b) Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 3, og at alle eventuelle panteheftelser på Eiendommen, vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.

(c) At Selger ikke er kjent med krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse, utover det som fremgår av Eiendommens grunnboksblad og gjeldende offentlige planer, herunder kommunedelplan, reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.

5. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

Kjøper kan ikke fremme noen form for krav overfor Selger, herunder garantikrav etter punkt 4, tilknyttet forhold som Kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgang av Eiendommen før signering av denne Kontrakt.

Kjøper taper retten til å gjøre avtalebrudd (herunder garantibrudd etter punkt 4) gjeldende dersom Kjøper ikke innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor Selger kan av Kjøper uansett senest finne sted 1 år etter Overtakelse, dog slik at fristen utvides fra 1 år til 3 år for garantibrudd som omfattes av punkt 4(a).

Selger kan av Kjøper ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap (jf prinsippene i avhendingsloven § 7-1(2)).

Selgers samlede ansvar til å betale erstatning eller prisavslag er begrenset oppad til 10% av Kjøpesummen.

Reguleringen i dette punkt 5 medfører ingen begrensning i Kjøpers hevingsrett etter den alminnelige bakgrunnsretten.

Reklamasjonsfrister og ansvarsbegrensninger gjelder ikke i tilfelle Selger har utvist grov uaktsomhet eller forsett.

6. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av Kjøper tentativt 1. april 2022, men dog ikke før transaksjonen mellom hjemmelshaverne og Selger er gjennomført («**Overtakelse**»).

Selger tar forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i avhendingsloven § 5-3 (4).

Transaksjon 09222115557465830893 BESKYTTET Signert JS, BT

7. EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir til det tidspunkt Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen. Selger har rett til avkastning og svarer for kostnader ved Resteiendommen i den perioden Kjøper er hjemmelshaver.

8. OFFENTLIGE TILLATELSER

Kjøper har risikoen tilknyttet alle eventuelle offentligrettslige krav tilknyttet gjennomføring av transaksjonen. Konsesjonskrav er regulert i punkt 11 nedenfor.

9. MEDDELELSER

9.1 Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per rekommandert brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger:

For Kjøper:

9.2 Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

Megler: Advokat Karen Margrethe Rime

Postadresse: Postboks 394 Sentrum, 0103 Oslo

E-post: kmr@rime.no

10. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Alle forhold tilknyttet denne kontrakt reguleres av norsk rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne kontrakt, skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer hvorav partene skal oppnevne hver sin voldgiftsdommer. Disse skal oppnevne den tredje voldgiftsdommer som skal være voldgiftsrettens leder. Voldgiftsrettens leder skal være norsk jurist. I mangel av enighet om den tredje voldgiftsdommer, skal vedkommende oppnevnes av sorenskriveren i Oslo tingrett.

Voldgiftssaken skal anses innledet når den ene parten sender sin begjæring til den annen part om at tvisten skal avgjøres ved voldgift. Voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse skal være underlagt taushetsplikt, og straks voldgiftssak er innledet, er partene forpliktet til å inngå separat avtale som bekrefter dette.

11. STYREFORBEHOLD OG KONSESJON

Kjøpekontrakten er ikke bindende før den er signert av begge Parter, og skriftlig godkjent av Kjøpers styre. Videre er kjøpekontrakten ikke bindende før partene har avklart krav knyttet til konsesjon.

Transaksjon 09222115557465830893 Signert JS, BT

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

12. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og Kjøper
2. Kart over Eiendommen (hentet fra delingssøknaden) og fradelingstillatelse datert 2. februar 2022 med vedlegg. Matrikkel- eller målebrev legges ved når fradeling er gjennomført
3. Grunnboksutskrifter av 24. mars 2022
4. Oppgjørsavtale

13. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og advokat Rime beholder ett hver.

Oslo, den 25. mars 2022

for Esslia AS

[Selgers repr.]
Bjørn Thorkildsen
iht. fullmakt

for Ullveien 12 AS

[Kjøpers repr.]
Jørgen Stavrum Bjørn Thorkildsen

Bekreftelse på etterfølgende godkjennelse av Kjøpers styre, jf. punkt 11 ovenfor.

Det bekreftes med dette at styret i Ullveien 12 AS har godkjent avtalen.

Oslo, den 25.3.2022

Jørgen Stavrum Bjørn Thorkildsen

Ullveien 12 AS

iht. firmaattest

Transaksjon 09222115557465830893 BESKYTTET Signert JS, BT

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sindre Fredvik
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.02.2022
Simone Triemstra	202113281 - 2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Thomas Grønn	

Adresse:	VOKSENKOLLEN - ULLVEIEN	Eiendom:	33/18/0/0
Søker:	Sindre Fredvik		
Saken gjelder:	Deling		

Delingstillatelse

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fradeling, mottatt 25.08.2021.

Delingstillatelsen omfatter fradeling av 1 parsell på ca. 15 000m² fra gnr. 33 bnr. 18 til bolig formål og 1 parsell på ca. 165m² fra gnr. 33 bnr. 18 til friområde.

Nye eiendomsgrenser er vist på det vedlagte reguleringskartet.

Det nye gnr./bnr. blir 33/3194 og 33/3195.

Delingstillatelsen er gitt med betingelser. Disse må være oppfylte før vi kan gjennomføre oppmålingsforretning og ferdigbehandle fradelingen. Betingelsene finner dere på side 3.

Opplysninger om delesaken

Kort beskrivelse av søknaden:

Dere har søkt om å fradele ca 15 299 m² og 1 parsell til friområde. Dere søker å dele byggetomten/eiendommen i to teiger da eiendommen er planlagt oppført som ett byggetrinn og organisert som ett sameie. Av den grunn ønskes det at eiendommen (felt B1 og B2) skal ha ett gnr/bnr.

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

Dere skriver: Vi ber om fritak jf. pbl. § 21-3 fra å varsle naboer og gjenboere ytterligere. Deres interesser vil ikke berøres og alle er tidligere varslet i forbindelse med detaljreguleringsplan. Omsøkte deling medfører ingen ytterligere endringer som berører naboene i noen grad utover det de er blitt varslet om av tiltak.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, kjørevei og turvei i reguleringsplan, S- 5074, vedtatt 11.2.2020.

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Byggeprosjekter på eiendommen

Oppføring av rekkehus ble godkjent, 11.06.2020 i sakene 202007276, 202018197, 202018199, 202018202, 202018206. Oppføring av tre boligblokker ble godkjent 11.06.20220 i sak 202007271

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetatens vurdering av eiendommen

Vurdering av kravet om reguleringsplan etter kommuneplanen
Vi har vurdert at delingen ikke medfører krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2.

Vurdering av kravet om nabovarsling
Vi har vurdert at søknaden om deling ikke trengs og nabovarsles. En fradeling vil ikke endre noe av dagens situasjon som vil berøre naboene. Den nye boligtomten har atkomst over felles kjørevei fra Ullveien og eiendommen vil være fult utbygd. En fradeling vil ikke føre til mer trafikk og støy og det vil ikke rom for mer utbygging på eiendommen som en konsekvens av fradelingen.

Den nye tomten tilfredsstiller kravene til selvstendig byggetomt

Byggetomt

For eiendommen er det godkjent bebyggelse av rekkehus og boligblokker med en grad av utnytting på 17,9%. Det er parkering i parkeringskjeller under boligblokkene og på terreng.

Fradeling til en byggetomt

Det er ønske fra søker å fradele de to feltene i reguleringsplanen til en eiendom, delt av turveien som også skal fradeles. Dette er at prosjektet på eiendommen er planlagt oppført som ett byggetrinn og organisert som ett sameie. Av den grunn ønsker søker at eiendommen (felt B1 og B2) skal ha ett gnr/bnr.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vi anser at de to teigene fungerer som en eiendom. Det er lekeplass for begge teigene på den ene teigen og begge teigene skal ha parkering i garasjekjelleren under de tre boligblokkene.

Vann og avløp

Ledninger for vann og avløp er tilkoblet hovedledninger liggende i felles kjørevei, delvis over eiendom 33/1562.

Opparbeidelse av Ullveien

I byggesak er det stilt krav om at Ullveien skal være ferdig opparbeidet og overført til Bymiljøetaten for det gis ferdigattest.

Kjørevei

Atkomst over regulert kjørevei K2 skal være felles for felt B1 og B2 samt eiendommene 33/32, 33/1697, 33/2196, 33/1562, 33/1781. Eiendommene sikres atkomst over ny eiendom, 33/3195 med tinglyst erklæring. 33/3195 må også sikres atkomst over 33/1562.

Ny eiendom skal sikres atkomst over turveien med tinglyst erklæring.

Naturmangfold

Vi skal alltid vurdere om tiltaket har innvirkning på et eventuelt naturmangfold. Naturmangfoldloven (nml.) § 7 fastslår at prinsippene i §§ 8–12 skal være retningsgivende når vi behandler delesøknader.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Fradelingen tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden. Delingstillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 første ledd bokstav m) og 26-1. Godkjent grenseforløp er vist på det vedlagte reguleringskartet datert 01.02.2022.

Betingelser og informasjon om den videre saksbehandlingen

Delingstillatelsen er gitt på følgende betingelser

- Rettighetserklæringen må tinglyses.

For å oppfylle betingelsene må dere gjøre følgende:

Dere må sende oss rettighetserklæringen

Den vedlagte rettighetserklæringen må være underskrevet og returnert til Plan- og bygningsetaten med originale signaturer. Vi sørger for å tinglyse erklæringen samtidig med



fradelingen av den nye tomten. Tinglysing av rettighetserklæringen er en betingelse for delingstillatelsen.

Viktig informasjon dersom oppmålingsforretningen gjennomføres på innsendte data/koordinater

Dersom oppmålingsforretningen skal gjennomføres på innsendte data/koordinater, må disse være i tråd med vår kravspesifikasjon. Se våre nettsider for å se kravspesifikasjonen.

Delingstillatelsens varighet og klageadgang

Delingstillatelsen gjelder i 3 år

Delingstillatelsen faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innen 3 år etter at vi har gitt tillatelsen, eller dersom matrikkelføringen vil være i strid med lov om eigedomsregistrering. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges. Dersom noen klager på vedtaket, er fristen 3 år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er 3 uker

Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider for mer informasjon om hvordan dere klager https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klage-pa-vedtak-i-byggesak/

Gebyrer og videre behandling

Vi sender ut gebyret for saksbehandlingen separat. I tillegg fakturerer vi gebyret for oppmålingen når saken er ferdigbehandlet.

Når erklæringen er underskrevet og returnert til oss, går saken til enhet for eiendomsmåling. Vi vil særskilt varsle grunneier og naboer om oppmålingsforretningen. Vi har en lovpålagt frist på 16 uker for å gjennomføre oppmålingsforretningen.

Vennlig hilsen

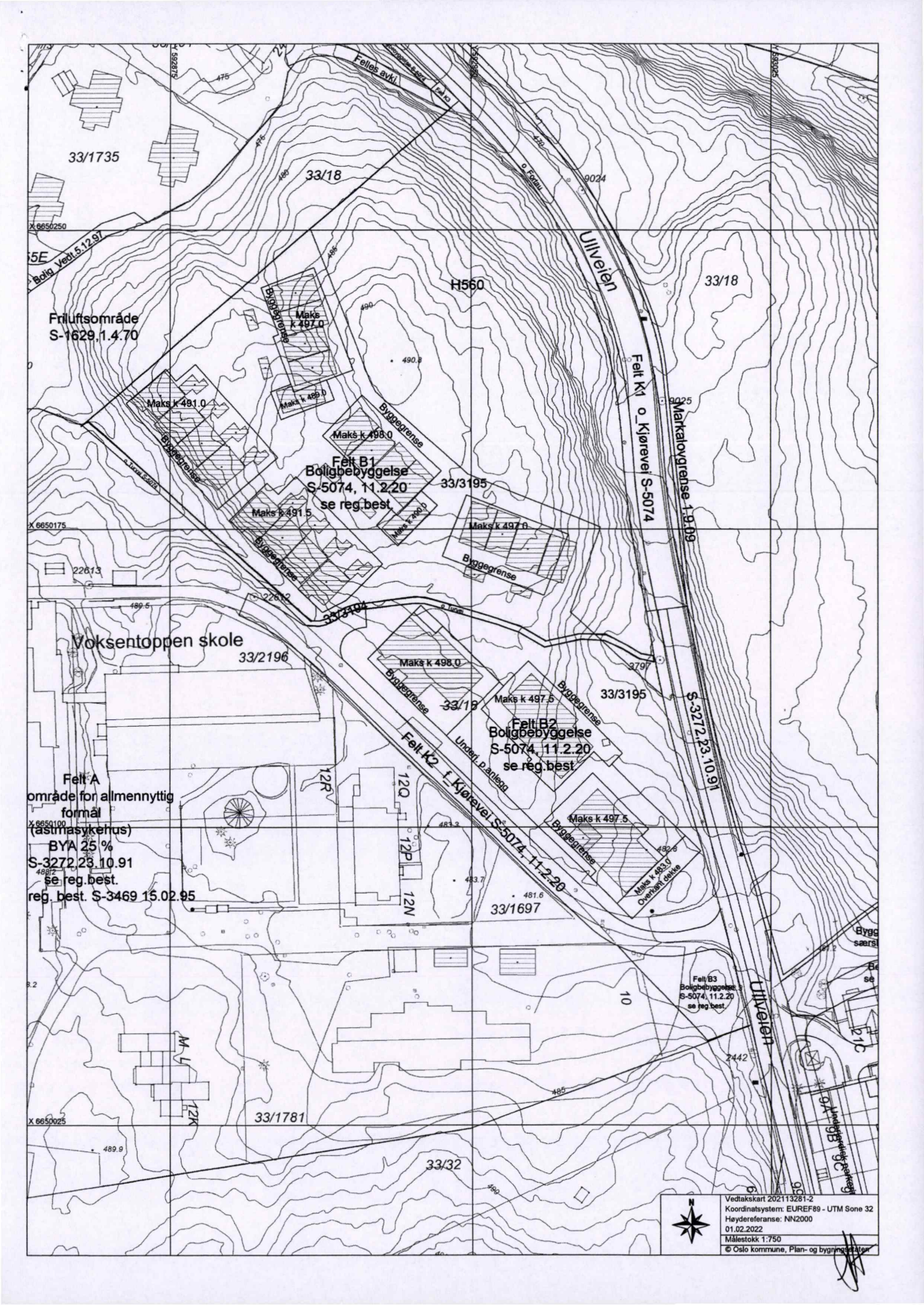
Thomas Grønn - saksbehandler
Sofie Søiland - enhetsleder
teknisk fagavdeling
enhet for delesøknader og seksjonering

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

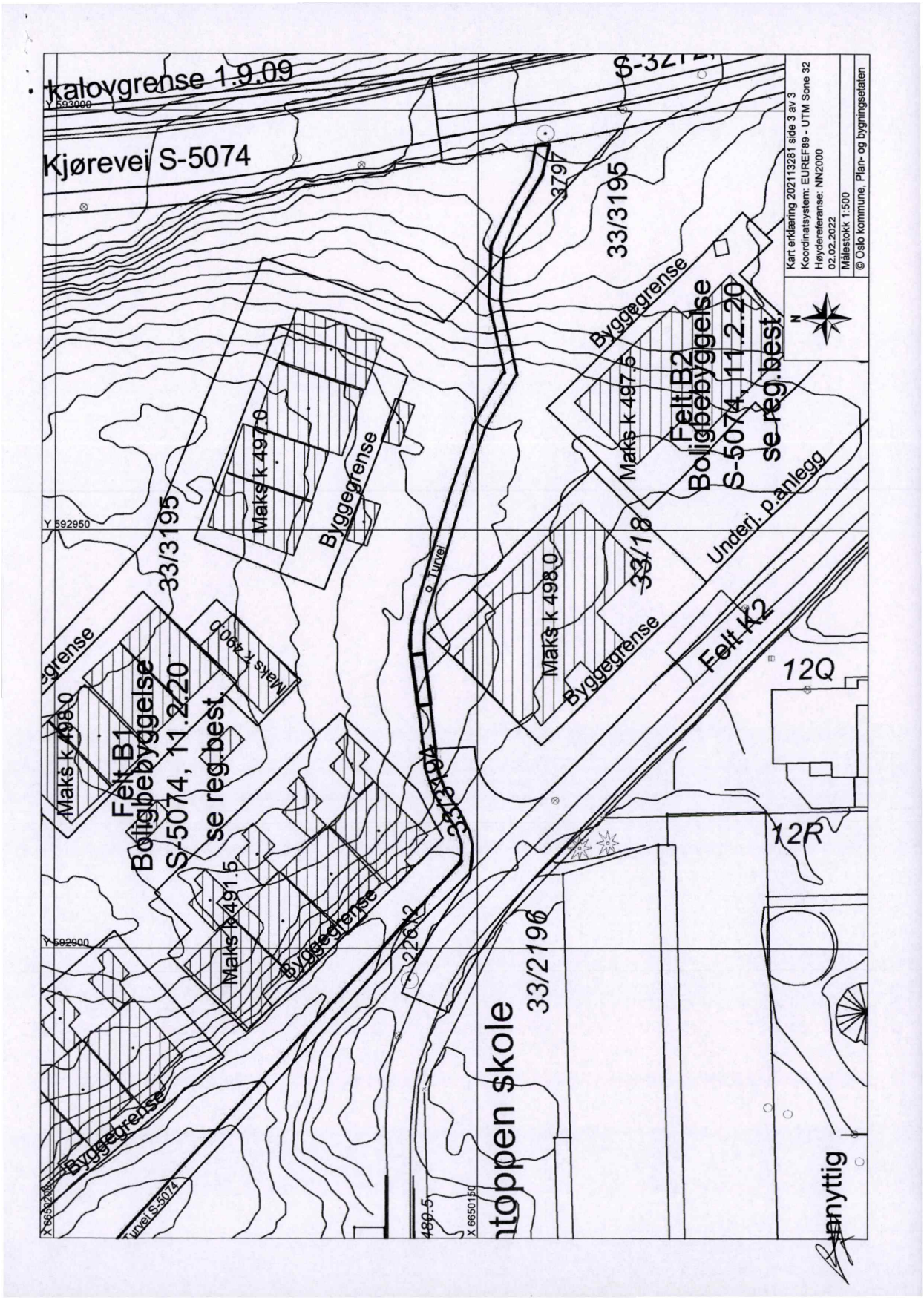
Kopi med vedlegg til:
Bjørn Thorkildsen, Holmenveien 8 A, 0374 OSLO

Vedlegg i sak 202113281-2	
Nr	**Beskrivelse**
1	Tillatelse (Dette dokument)
2	Rettighetserklæring
3	Kart Ullveien

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Frognerseter- og Tryvannsområdet,
Voksenkollveien - Ullveien.

Saksbeh.: Ellefsen/ME
Mappe: 555

16567

11 SEPT. 1973

O V E R E N S K O M S T

Mellom eier av eiendommen gnr. 33, bnr. 18 (beliggende ved Ullveien) og Oslo kommune v/Oslo vann- og kloakkvesen inngås denne overenskomst:

Oslo kommune gis rett til uten erstatning for grunn å legge og ha liggende hovedledninger for vann og avløp i tunnel og grøft gjennom eiendommen mellom et punkt C ved Voksenkollveien og et punkt D ved Ullveien. Ved pkt. C bygges dessuten en pumpestasjon med adkomst over terreng. Pkt. C ligger ca 210 m øst for veikrysset Voksenkollveien - Ullveien, mens pkt. D ligger ca 150 meter sørøst for samme veikryss. Ledningsføring innebefattet plassering av pumpestasjon går fram av vannverkets tegning nr. 16135 som oppbevares i vannverkets arkiv.

Oslo kommune erstatter mulige skader som arbeidet måtte påføre eiendommen og setter terrenget - såvidt mulig og i den utstrekning det synes rimelig - i samme stand som før ledningsarbeidet ble påbegynt.

Oslo kommune gis rett til fri adgang til eiendommen for å føre tilsyn med ledningene og utføre de nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, herunder også eventuell omlegging, mot å yte erstatning og foreta utbedring på samme måte som ved anlegget av ledningene.

Eieren forplikter seg til ikke å bygge over ledningene på de partier der ledningene ligger i grøft. Eieren forplikter seg videre til å avstå fra tiltak som kan skade tunnelen og ledningene i tunnelen, herunder fjellsprengning nærmere tunnelen enn det som geologisk sakkyndige finner forsvarlig.

Eieren har rett til å tilkoble anlegget, med den bebyggelse på eiendommen som naturlig sogner til ledningsanlegget, mot å betale den tilkoblingsavgift som blir fastsatt. Det skal ved fastsettelse av denne avgift for denne eiendom tas rimelig hensyn til de rettigheter som eieren i henhold til denne overenskomst har avstått.

Dersom partene ikke blir enige om fastsettingen av eventuelle erstatninger, fastsettes erstatningene ved skjønn av tre av byfogden oppnevnte skjønnsmenn, og dette skjønn skal være endelig.

Overenskomsten kan tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 15/5 1973

Oslo vann- og kloakkvesen:

K. S. Balstad

Oslo, den 1/6 1973

Eier:

Fester:

Avskriftens riktighet bekreftes

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

9884/86

13 AUG. 1963

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

År 1962 den 5. november holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen, formann.
Sivilingeniør Kaare Gilboe, varamann for ingeniør Aass.
Arkitekt Henrik N. Biong.
Murmester Alf Næss, varamann for murmester Erik B. Hansen.
Fhv. rådmann Trygve Nilsen.

Etter fremmøte på Voksenkollen stasjon foretokes:
Sak nr. 15/1961: Ekspropriasjons- og refusjonsskjønn vedr. grunn til Ullveien fra Voksenkollveien til vei til "Voksenåsen".

Formannen fremla sakens dokumenter.

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte h.r.advokat Harald Rømcke, ingeniør Skjånes og overingeniør Moxnes.

De saksøkte påroptes og møtte således:

1. Fru Lillemor Corneliussen - nu hennes gjenlevende mann Einar Corneliussen v/verge o.r.sakfører Jens Heber.
2. Frøken Emma Krag m.fl. v/Krag & Co. A/S v/h.r.advokat Ø. Thommesen v/h.r.advokat Anders Østbye.
3. Dr. Erik Rengman kom tilstede under befaringen av hans eiendom og deltok i denne.
4. Den norske Stat v/Forsvarsdepartementet v/generaladvokat Ivar Follestad. Sammen med ham møtte Simonsen Radio A/S v/cand. jur. Bjørn A. Graff.

Det fremkom ingen innsigelser mot kommisjonsmedlemmenes habilitet.

H.r.advokat Harald Rømcke redegjorde for saken.

Dok. 4. Han fremla: Oppgave over tinglyste tomtesalg i tidsrommet 1956 - 1961.

Han begjærte skjønnet fremmet.

- 2 -

Retten og partene foretok i fellesskap befaring av ekspropriasjonsområdet.

Partene foretok påvisninger og fremkom med bemerkninger.

Etter avsluttet befaring fortsattes forhandlingene innendørs på "Voksenåsen", Svensk-Norska Samarbetsfondens eiendom.

Advokat Rømcke gjennomgikk saken. Vedkommende t.nr. 1 og 2 opplyste han at det ved omlegging av adkomstvei til t.nr. 1 er beslaglagt grunn av t.nr. 2. Det forutsettes at t.nr. 1 gis bruksrett over t.nr. 2 forsåvidt, og at erstatning fastsettes i henhold hertil.

Vedr. t.nr. 3 ba han tilført at kommunen etter henstilling fra saksøkte vil anlegge en parkeringsplass for en bil på eiendommen langs veikanten.

Størrelsen av arealer som beslaglegges ved skråninger og forannevnte oppkjørsel vil bli meddelt grunneierne senere.

Han begjærte fravikingskjennelse avsagt.

Overingeniør Dag Moxnes redegjorde for vannforsyningen og kloakkledninger i Voksenåsen.

O.r.sakfører Jens Heber hadde ordet vedr. t.nr. 1. Han påsto fritagelse for refusjon og erstatning for juridisk bistand.

Advokat Østbye hadde ordet vedr. t.nr. 2. Han påsto full erstatning, fritagelse for refusjon og tilkjennelse av saksomkostninger.

Generaladvokat Follestad hadde ordet vedr.t.nr. 4. Han påsto fritagelse for refusjon og saksomkostninger tilkjent.

Advokat Rømcke hadde ordet til replikk. Han bemerket at til erstatningsbeløpene blir å legge 4% renter p.a. fra besittelsestagelsen, 15.9. 1960.

De saksøktes prosessfullmektiger ble gitt ordet til avsluttende bemerkninger.

Saken ble opptatt til skjønn.

Partene og deres prosessfullmektiger forlot retten. For lukkede dører holdt Skjønnskommisjonen rådslagning og stemmegivning.

Til avhjemling av skjønnet ble saken utsatt til fredag 9. november 1962 kl. 14.3o på formannens kontor.

Rettsboken ble opplest etterhvert.

Retten hevet.

År 1962 den 9. november holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor, Karl Johansgt. 27, Oslo.

I forannevnte sak nr. 15/1961: Ekspropriasjons- og refusjonsskjønn vedrørende grunn til Ullveien fra Voksenkollveien til vei til "Voksenåsen"
ble det avsagt sådant

ERSTATNINGSSKJØNN:

Oslo bystyre vedtok i møte 17.11. 196o plan for regulering av Ullveien i 8 meters bredde fra Thorleif Haugs vei til Voksenkollveien ved Voksenkollen stasjon. Reguleringen ble stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 5.1. 1961.

Oslo kommune begjærte ved kommuneadvokaten 7.7. 1961 ekspropriasjons- og refusjonsskjønn til erverv av grunn i full regulert bredde på strekningen fra Voksenkollveien til innkjørslen til Svensk- Norska Samarbetsfondens eiendom, "Voksenåsen".

Hovedforhandling i saken ble holdt 5.11. 1962, og det ble avgitt møte av samtlige fire saksøkte grunneiere, jfr. foranstående utskrift av rettsboken.

De berørte eiendommer ligger i en slik høyde over havet at der ikke vil være anledning til tilknytning til det vanlige kommunale vannledningsnett uten særlige for-

- 4 -

anstaltninger og dermed følgende omkostninger. Skjønnskommisjonen tar ved sitt skjønn hensyn til de irettelagte opplysninger om påregnelige omkostninger til vann- og kloakkledninger.

Det fastsettes:

T.nr. 1 - gnr. 33, bnr. 491 - fru Lillemor Corneliussen - v/gjenlevende mann Einar Corneliussen v/verge o.r.sakfører Jens Heber.

1) o.8 m2 grunn takseres etter kr. 7.- pr. m2 til kr. 5.6o.
2) Skråningserstatning kr. 7.- pr. m2.
3) Eiendommen gis veirett over tilstøtende grunn av naboeiendommen t.nr. 2, gnr. 33, bnr. 18.

T.nr. 2 - gnr. 33, bnr. 18 - frøken Emma Krag m.fl.

1) 12oo m2 grunn takseres til null som gammel veigrunn.
   1772 m2 grunn takseres etter kr. 7.- pr. m2 til kr. 12.4o4.- .
   3 innløsningsarealer, tilsammen 95.8 m2, takseres etter kr. 7.- pr. m2 til kr. 67o.6o.
2) Erstatning for den ved ekspropriasjonen fastsatte veirett for t.nr. 1, gnr. 33, bnr. 491 - kr. 3.5oo.-.
3) Skråningserstatning kr. 3.5o pr. m2.
4) Erstatning for skogbestand på ekspropriasjonsområdet er inkludert i grunnerstatningen.

T.nr. 3 - gnr. 33, bnr. 5o8 - dr. Erik Rengman.

1) 212.2 m2 grunn takseres etter kr. 7.- pr. m2 til kr. 1.485.4o.
2) Skråningserstatning kr. 3.5o pr. m2.
3) Kommunen anlegger parkeringsplass for én bil på eiendommen langs veikanten.

T.nr. 4 - gnr. 33, bnr. 1436 - Den norske Stat v/Forsvarsdepartementet.

Det avstås ingen grunn.

---oOo---

- 5 -

Renter.

Samtlige erstatningsbeløp ifølge erstatningsskjønnet blir å forrente med 4% årlig rente fra 15.9. 1960 til betaling skjer.

---oOo---

Deretter avsas sådant

REFUSJONSSKJØNN:

Hele ekspropriasjonsområdet faller i én refusjonsenhet.

Skjønnskommisjonen finner at bare de rene grunnerstatninger for arealer til den regulerte vei kan bli å medta i refusjonsoppgjøret. I dette oppgjør godskrives grunneierne under t.nr. 2, gnr. 33, bnr. 18, verdien av de avståtte 1200 m2 gammel veigrunn, som i erstatningsskjønnet er satt til null, ettær samme verdi som grunnen forøvrig er taksert til, nemlig kr. 7.- pr. m2.

På grunnlag av foranstående erstatningsskjønn kan det da oppsettes sådan

REFUSJONSBEREGNING:

T.nr.	1, gnr. 33, bnr. 491:	Grunnerstatning		kr. 5.60
"	2, " 33, " 18:	"	kr. 12.404.-	
		Nullareal 1200 m2 á kr.7.-	" 8.400.-	" 20.804.-
"	3, " 33, " 508:	Grunnerstatning		" 1.485.40
"	4, " 33, " 1436:	"		0.-
	Sum grunnerstatninger og for null-areal :			kr.22.295.-

Fasadelengdene er:

A. På veiens vestside:

T.nr. 1 - gnr. 33, bnr. 491:	4.52 meter	
Innløsningsarealer av t.nr. 2:	62.22 "	
T.nr. 2 - gnr. 33, bnr. 18:	314.96 "	
T.nr. 4 - " 33, " 1436:	24.23 "	405.93 meter

- 6 -

Transport: 4o5.93 meter

B. På veiens østside:

T.nr. 2 - 33/18	318.33 meter	
" 3 - 33/5o8	72.26 "	39o.59 "
Samlet fasadelengde		796.52 meter.

På hver løpende meter fasadelengde faller da:
(kr. 22.295.- : 796.52) kr. 27.99o5.

De på de enkelte eiendommer fallende refusjonsbeløp blir etter dette:

T.nr.	Fasadelengde	Refusjon	÷ verdien av null-areal	Netto refusjon
1	4.52	126.52		126.52
Innløsnings-arealer av t.nr. 2	62.22	1.741.57		1.741.57
2	314.96 318.33	8.815.89) 8.91o.22)	8.4oo.-	9.326.11
3	72.26	2.o22.59		2.o22.59
4	24.23	678.21		678.21
	796.52	22.295.-		13.895.-

Vedkommende t.nr. 4, gnr. 33, bnr. 1436, bemerkes at det på ekspropriasjonskartet angitte innløsningsareal stort 18.3 m2, av gnr. 33, bnr. 18, allerede ligger i ferdig opparbeidet vei i veikrysset ved sideveien til "Voksenåsen". Under disse omstendigheter finner Skjønnskommisjonen at den på fasadelengden 24.23 meter fallende refusjon blir å belaste t.nr. 4.

Skjønnskommisjonen finner at den foretatte utvidelse av Ullveien fra tidligere ca. 3 meter til den regulerte 8 meters bredde tilfører de tilstøtende eiendommer slike fordeler eller verdiøkning at full refusjon er begrunnet. For t.nr. 1, 2 og 3 gjelder imidlertid at denne refusjon ikke forfaller til betaling før eiendommene blir permanent bebygget, og da bare i den utstrekning slik bebyggelse foretas.

- 7 -

SLUTNING:

T.nr. 1 - gnr. 33, bnr. 491 - fru Lillemor Corneliussens dødsbo - refunderer kr. 126.52 som forfaller ved permanent bebyggelse.

T.nr. 2 - gnr. 33, bnr. 18 - frk. Emma Krag m.fl. refunderer kr. 9.326.11, som forfaller ved permanent bebyggelse.

T.nr. 3 - gnr. 33, bnr. 5o8 - dr. Erik Rengman - refunderer kr. 2.o22.59, som forfaller ved permanent bebyggelse.

T.nr. 4 - gnr. 33, bnr. 1436 - Den norske Stat v/Forsvarsdepartementet - refunderer kr. 678.21, som er forfalt.

---oOo---

Deretter avsas sådan
FRAVIKINGSKJENNELSE:

Oslo kommune kjennes berettiget til å overta de i foranstående erstatningsskjønn takserte grunnarealer fra t.nr. 1 - 3 mot å betale, eventuelt deponere, de i erstatningsskjønnet fastsatte erstatningsbeløp med tillegg av 4% årlig rente fra 15.9. 196o til betaling skjer.

Overtagelse kan skje 14 dager fra forkynning av skjønnet.

---oOo---

I erstatning for utlegg til juridisk bistand betaler Oslo kommune innen 14 dager fra forkynning av skjønnet til eierne av:

T.nr. 1 v/o.r.sakfører Jens Heber kr. 3oo.-
" 2 v/h.r.advokat Ø. Thommesen " 3oo.-
" 4 v/generaladvokat Ivar Follestad " 3oo.-

---oOo---

- 8 -

Samtlige avgjørelser i skjønn og kjennelse er enstemmige.

Rettsboken ble opplest.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen. (s.)
Alf Næss. (s.) Trygve Nilsen. (s.) H. Biong. (s.)
Kaare Gilboe.(s.)

Utskriftens riktighet bekreftes:

Hans Stenberg Nilsen.
H.r.advokat.

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn og fravikingskjennelse av 9/11 1962 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

			Erstatning:
Tnr. 1. Gnr. 33, bnr. 491.			
0,8 m2 á kr. 7,-	kr.	5,60	
+ renter	"	0,55	kr. 6,15
Tnr. 2. Gnr. 33, bnr. 18.			
1200,0 m2 á kr. 0,-	kr.	0,-	
1772,0 " " " 7,-	"	12.404,-	
95,8 " " " 7,- (innl.areal)	"	670,60	
3067,6 m2			
Veirett for gnr. 33, bnr. 491	"	3.500,-	
	kr.	16.574,60	
+ renter	"	1.602,20	" 18.176,80
Tnr. 3. Gnr. 33, bnr. 508.			
212,2 m2 á kr. 7,-	kr.	1.485,40	
+ renter	"	143,60	" 1.629,-

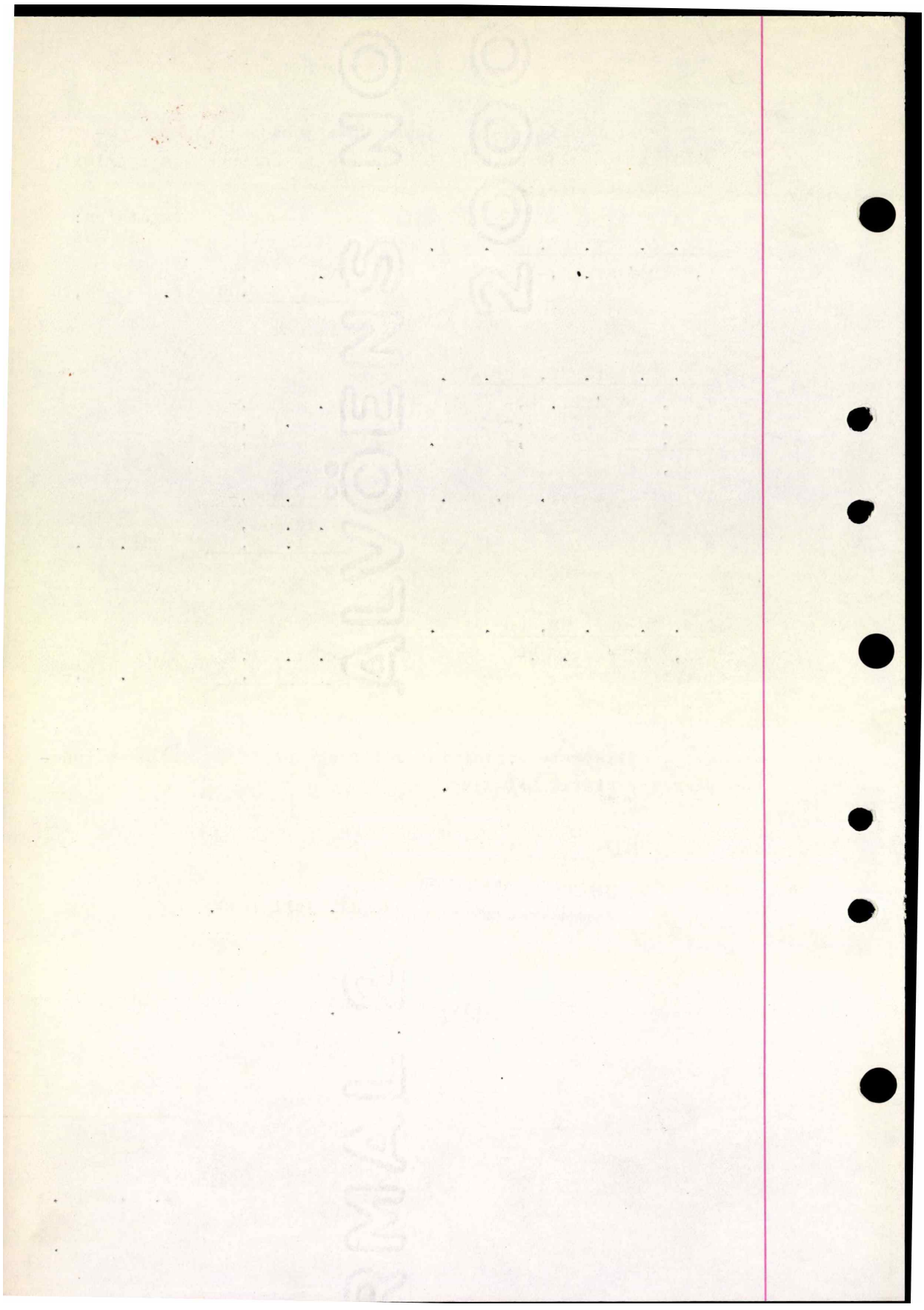
De tilkjente erstatningsbeløp er betalt og kommunen innestår for riktig betaling.

OSLO KOMMUNE
Kommunikasjonsrådmannen den 27. juli 1963.

Øivind Brække.
fung.

G. Ekeberg.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Erklæring

Doknr: 477579 Tinglyst: 05.05.2017
STATENS KARTVERK

Undertegnede som hjemmelshavere til hhv. gnr 33 bnr. 18, gnr. 33 bnr. 1735 og gnr 33 bnr 3152 i Oslo, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som heftelse/servitutt på hver av eiendommene:

Eier av gnr. 33 bnr. 1735 i Oslo gis rett til å legge stikkledninger for vann, avløp og drenering, med nødvendige kummer, gjennom eiendommen gnr. 33 bnr. 18 i Oslo. Ledningene legges i trasé frem til hovedledninger i Ullveien, jf. blå stiplede linjer i vedlagte kart nr. 1.

Traséen etableres ved at det bores hull fra gnr. 33 bnr. 1735 i Oslo gjennom gnr. 33 bnr. 18 i Oslo og frem til Ullveien.

Eier av gnr. 33 bnr. 1735 i Oslo forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang, så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med eier av gnr. 33 bnr. 18 i Oslo. Eier av gnr. 33 bnr. 1735 i Oslo forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre gnr. 33 bnr. 18 i Oslo.

Eier av gnr. 33 bnr. 1735 i Oslo gis rett til fri adgang til gnr. 33 bnr. 18 i Oslo for nødvendig ettersyn, samt vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter eier av gnr. 33 bnr. 18 i Oslo seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelig.

Eier av gnr. 33 bnr. 1735 i Oslo skal dekke samtlige kostnader til gjennomføringen av de rettigheter som fremgår ovenfor, samt dekke fremtidige kostnader til drift og vedlikehold.

Dersom eier av gnr. 33 bnr. 18 i Oslo ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemur, flyttinger, etablering av fortau, utgravninger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter partene å samarbeide om å oppnå en løsning som fortsatt gir gnr. 33 bnr. 1735 i Oslo tilknytning til hovedledninger.

Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene dekkes av eier av gnr. 33 bnr. 1735 i Oslo, når slike tiltak eventuelt blir nødvendige. Dette gjelder også eventuell reetablering av nødvendige deler av fortau langs Ullveien, med tilhørende anlegg som lysmaster etc. Omkostningene skal søkes begrenset i størst mulig grad.

Eier av gnr 33 bnr 1735 i Oslo skal holde eier av gnr 33 bnr 18 i Oslo skadesløs for dokumenterte, økonomiske krav som skyldes at VA-tunell påfører andre eiendommer skade, ulemper osv.

Gnr. 33 bnr. 18 i Oslo gis rett til å benytte inntil 135 kvm. av nordøst-siden av gnr. 33 bnr. 3152 til å anlegge fortau langs Ullveien. Det forutsettes at det kun benyttes et areal som er en nødvendig følge av godkjent reguleringsplan for området. Området er markert med rødt på vedlegg nr. 2.

*****

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Oslo, 31 mars 2017

Hjemmelshaver gnr. 33 bnr. 18 i Oslo

Bjørn Torkildsen
Etter fullmakt

F.nr. 300948[redacted]

Oslo, 31 mars 2017

Hjemmelshaver gnr. 33 bnr. 1735 i Oslo

Lars Espen Mefoumane Bakke

F.nr. 010259[redacted]

Oslo, 31 mars 2017

Hjemmelshaver gnr 33 bnr 3152 i Oslo

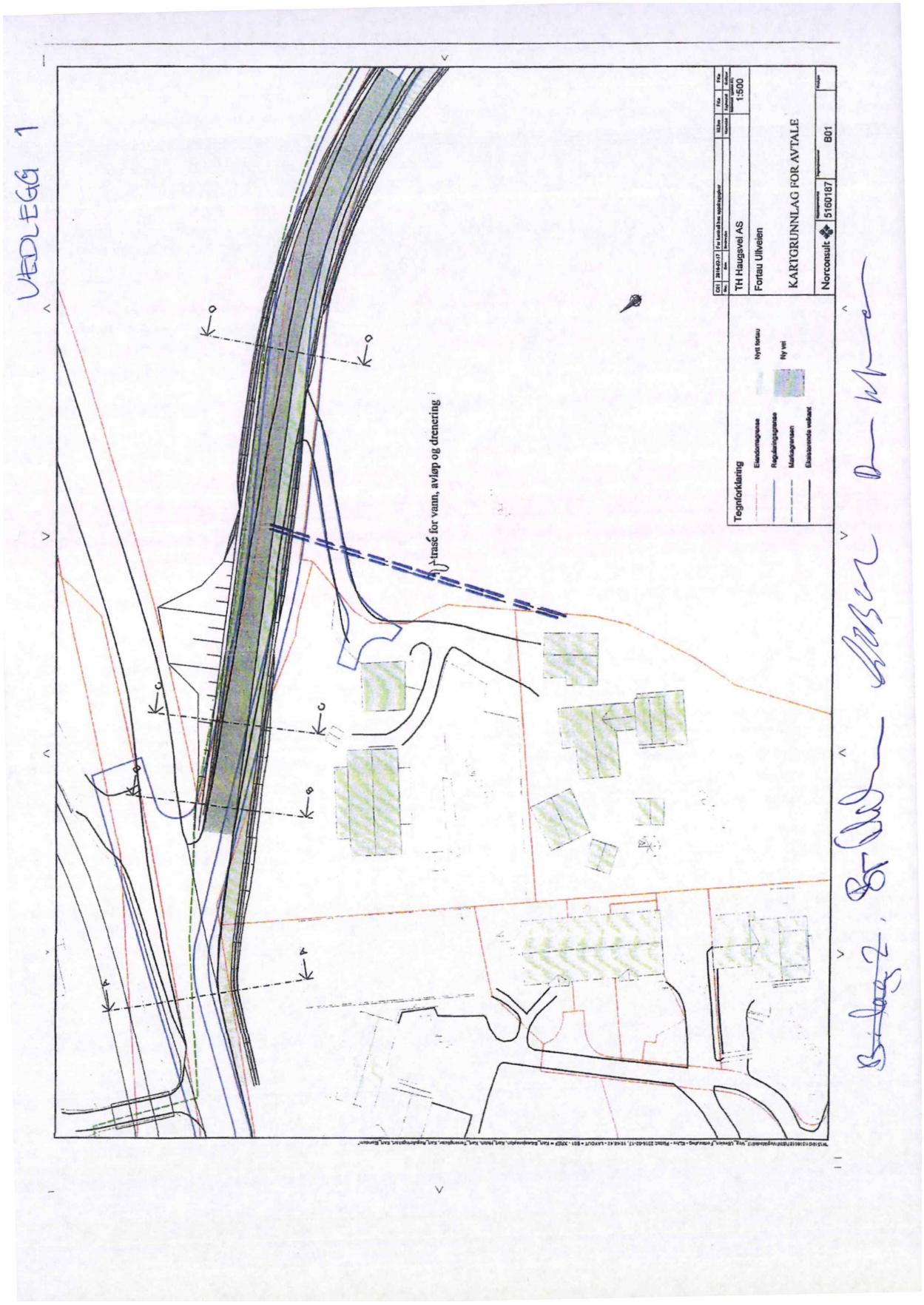
Marie-Bibiane Mefoumane Bakke

F nr 011272[redacted]

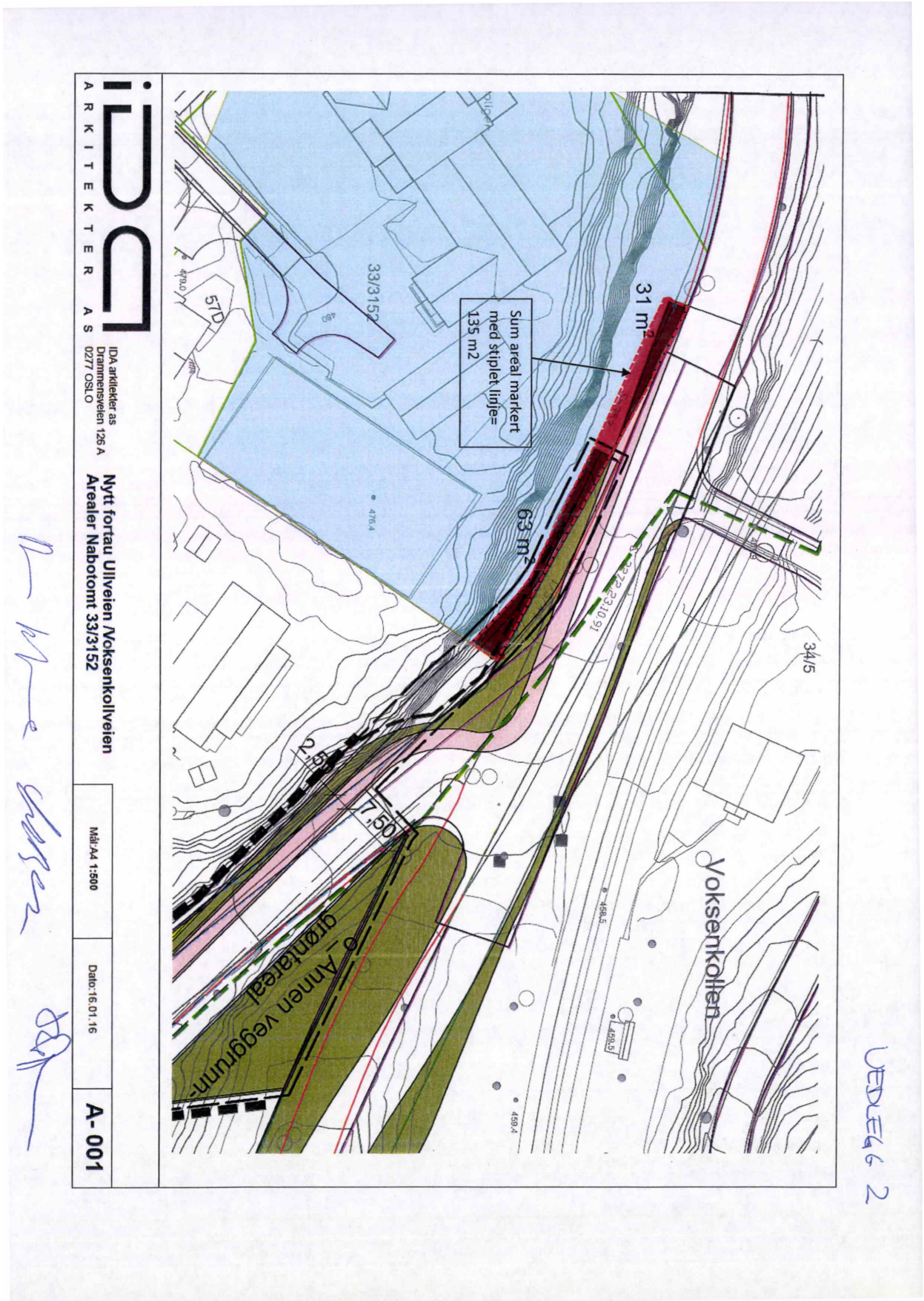
Lars Espen Mefoumane Bakke

F nr 010259[redacted]

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

11123996

AVTALE

vedrørende

rettigheter for **Kabelanlegg**

(heretter kalt **Avtalen**)

inngått mellom:

Doknr: 315640 Tinglyst: 24.03.2023
STATENS KARTVERK

Elvia AS

(heretter kalt **Nettselskapet**)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

og

Ullveien 12 AS

(heretter kalt **Grunneier**)

(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendom gnr. 33, bnr. 18 i Oslo kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)

1. Nettselskapets rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere, og ha stedsevarig (tidsuavgrenset) et Kabelanlegg over og på Eiendommen. Med Kabelanlegg menes elektriske jordkabler med tilhørende installasjoner.

Avtalen omfatter rett til å etablere Kabelanlegget, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprengning, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. Nettselskapet skal ikke etablere fiber uten samtykke fra Grunneier, med mindre dette er til Nettselskapets eget bruk. Nettselskapet har heller ikke rett til å endre bruken i den utstrekning dette fører til utvidelser av arealer eller andre erstatningsbetingende tiltak.

b. Tiltaket

Kabelanlegget skal følge traseen slik denne er angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Kabelanlegget vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Kabelanlegget:

a) Trasélengde ca.: 150 m
b) Trasébredde ca.: 1,5 m
c) Minimum overdekning ca.: 0,4 m

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, skal merulempen erstattes.

c. Adkomst

Nettselskapet har rett til nødvendig adkomst over Eiendommen, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter.

d. Byggeforbud med mer

Av sikkerhetsmessige hensyn skal det ikke uten Nettselskapets samtykke oppføres bygg eller innretninger, eller foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende, nærmere traséen enn 0,5 meter. Se nærmere Avtalens punkt 2b.

Anlegg og bygg som måtte bli planlagt oppført nær Kabelanlegget, skal forelegges Nettselskapet, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket, vederlagsfritt for Grunneier.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

e. Varslingsplikt

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

f. Fjerning av anlegget

Kabelanlegg som er tatt permanent ut av drift, skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på Eiendommen, eller Grunneier eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Grunneier. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

g. Opprydding, istandsetting og anleggsskader

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier/adkomster, stier, hageområder, gjerder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Kabelanlegget, samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med herværende punkt.

2. Grunneiers rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Denne avtalen gjør ingen innskrenkinger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter og avgifter som ilegges som en konsekvens av at Kabelanlegget etableres på Eiendommen.

b. Varslingsplikt

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Kabelanlegget. Eksempel på dette kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Grunneier har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Grunneier gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes.

Nettselskapet skal på forespørsel utlevere til Grunneier, dokumentasjon på hvor Kabelanlegget befinner seg. Dersom Nettselskapet mener at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig nøyaktig eller pålitelig til at Grunneiers arbeid kan utføres uten fare for skade, skal Nettselskapet påvise hvor anlegget er plassert.

Nettselskapet dekker egne kostnader til utlevering av dokumentasjon og påvisning av kabler.

c. Skade på Kabelanlegget

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Kabelanlegget. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Grunneier etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Grunneier er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at Kabelanlegget avviker fra det avtalte.

Dersom sikkerhetsanvisninger anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, er Grunneier ikke erstatningsansvarlig.

3. Erstatning

For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes i dette tilfelle ikke noe erstatning.

4. Omlegging/flytting

Omlegging/flytting av Kabelanlegget kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

5. Tvister, lovvalg og verneting

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servituttloven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

6. **Særskilte avtalebestemmelser**

Ingen særskilte bestemmelser er avtalt

7. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

11123996

8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Kart datert 02.03.2023 med inntegnet Kabelanlegg

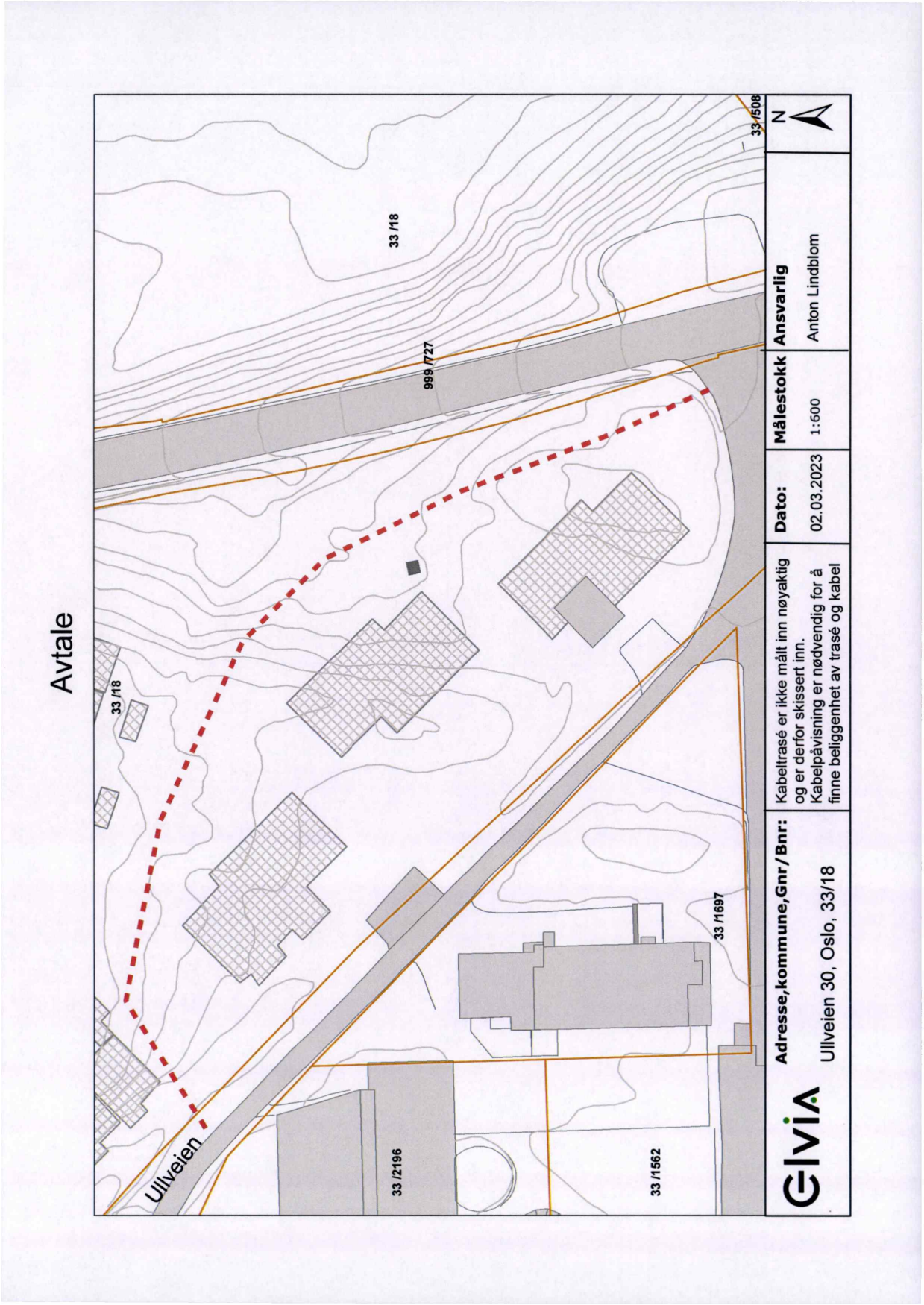
Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Sted:	Oslo	Dato:	13.03.2023	Sted:	Oslo	Dato:	20.03.2023

Grunneier 1 signatur:		**Elvia AS** NO 980 489 698 MVA	
(Blokkbokst.):	IDA M. STRØM		
Personnr/org.nr.:	98791551 9		
Grunneier 2 signatur:			
(Blokkbokst.):	HARALD GRØNNES	Saksbehandler:	
Personnr/org.nr.:	987 915 519	(Blokkbokst.):	Anton Lindblom

5

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Doknr: 711709 Tinglyst: 04.07.2023
STATENS KARTVERK

Saksnr. 202113281-2

Rettighetserklæring

1 Vedrørende følgende gnr./bnr.: 33/1697, 2196, 1562, 1781, 3194, 3195

1. Atkomstvei

Gnr. 33 bnr. 1697, gnr. 33 bnr. 2196, gnr. 33 bnr. 1562, gnr. 33 bnr. 1781 og skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Ullveien over gnr. 33 bnr. 3195 i felles kjørevei.

2. Atkomstvei

Gnr. 33. bnr. 3195 skal ha kjørbar atkomst over gnr. 33 bnr. 3194 (som vist med blå farge på vedlagte kart).

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
33	3194, 3195

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 33/3194, 3195:

HÅKON GRØNNÆSS
Oslo 7/6-23 IDAM STRØM

Sted	Dato	Ullveien 12 AS	Navn i blokkbokstaver	987791519
		Hjemmelshaver		org.nr 9 siffer

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

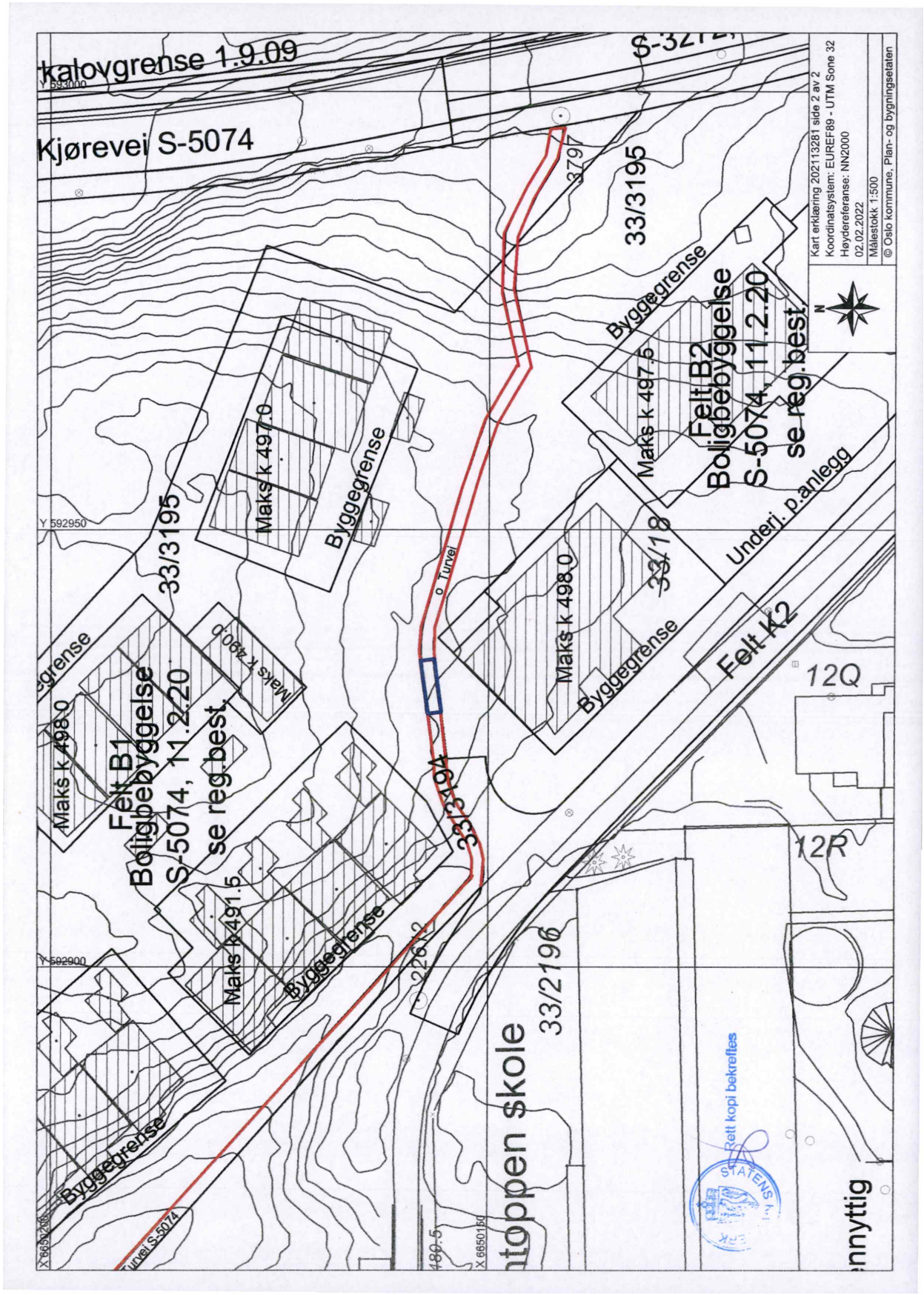
Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/711709/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-30 11:12



Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 19.09.2023

Løpenummer for forretning: 613757421
Vedlegg: Ja

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

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

30.08.2023 16:12

Side 1 av 2

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

30.08.2023 16:12 Side 2 av 2

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

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

Rettet opp etter avtale med Miriam Pettersen 24.08.2023 Kjetil Ertsås

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
11/4-23	Inga Salvesvold

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

Side 1 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

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 Salvesmid

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

Side **2** av **3**

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

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

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

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

Dato	Underskrift	Stempel
29.8.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
11/4-23	Inga Salvesvold

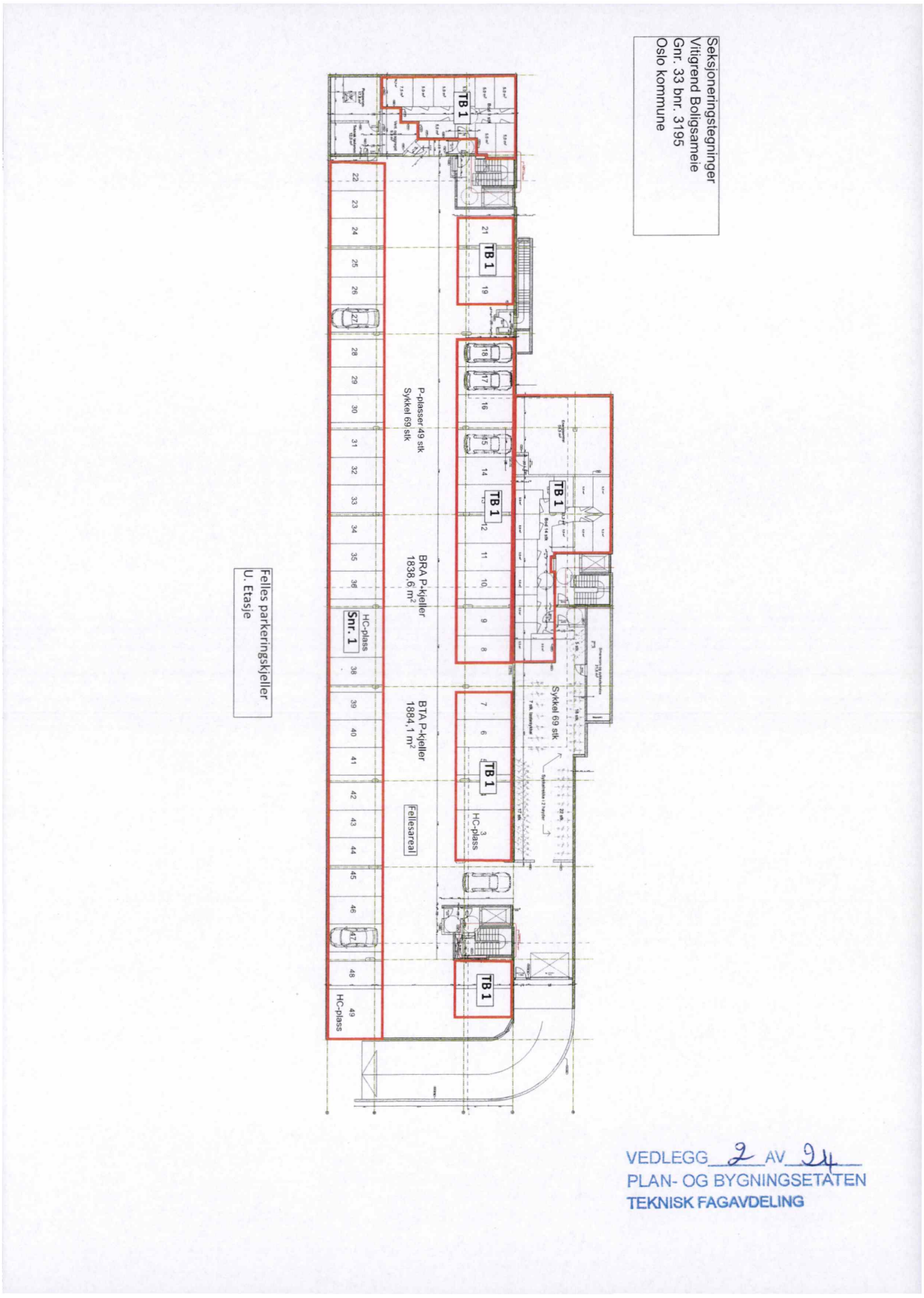
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 3

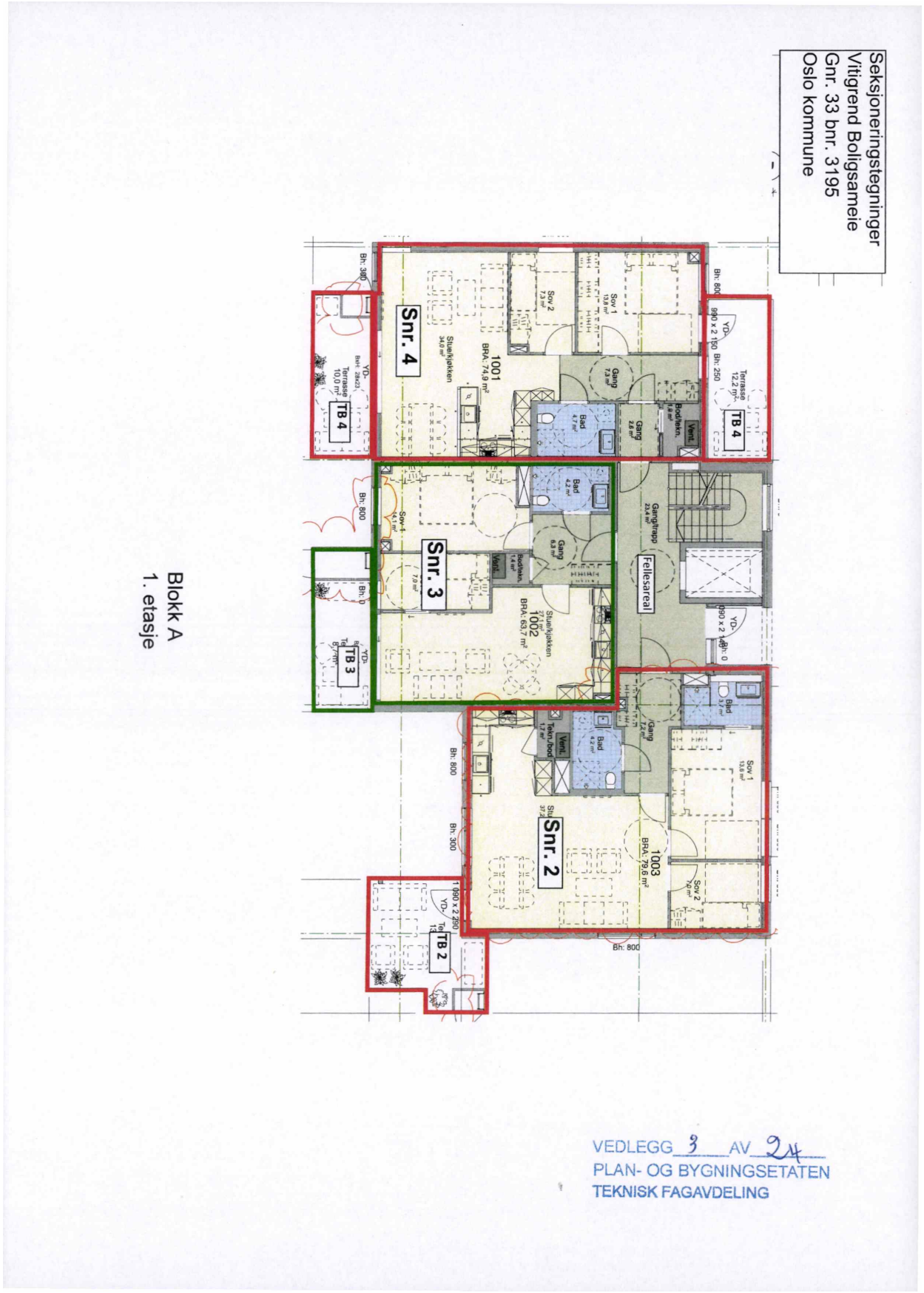
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



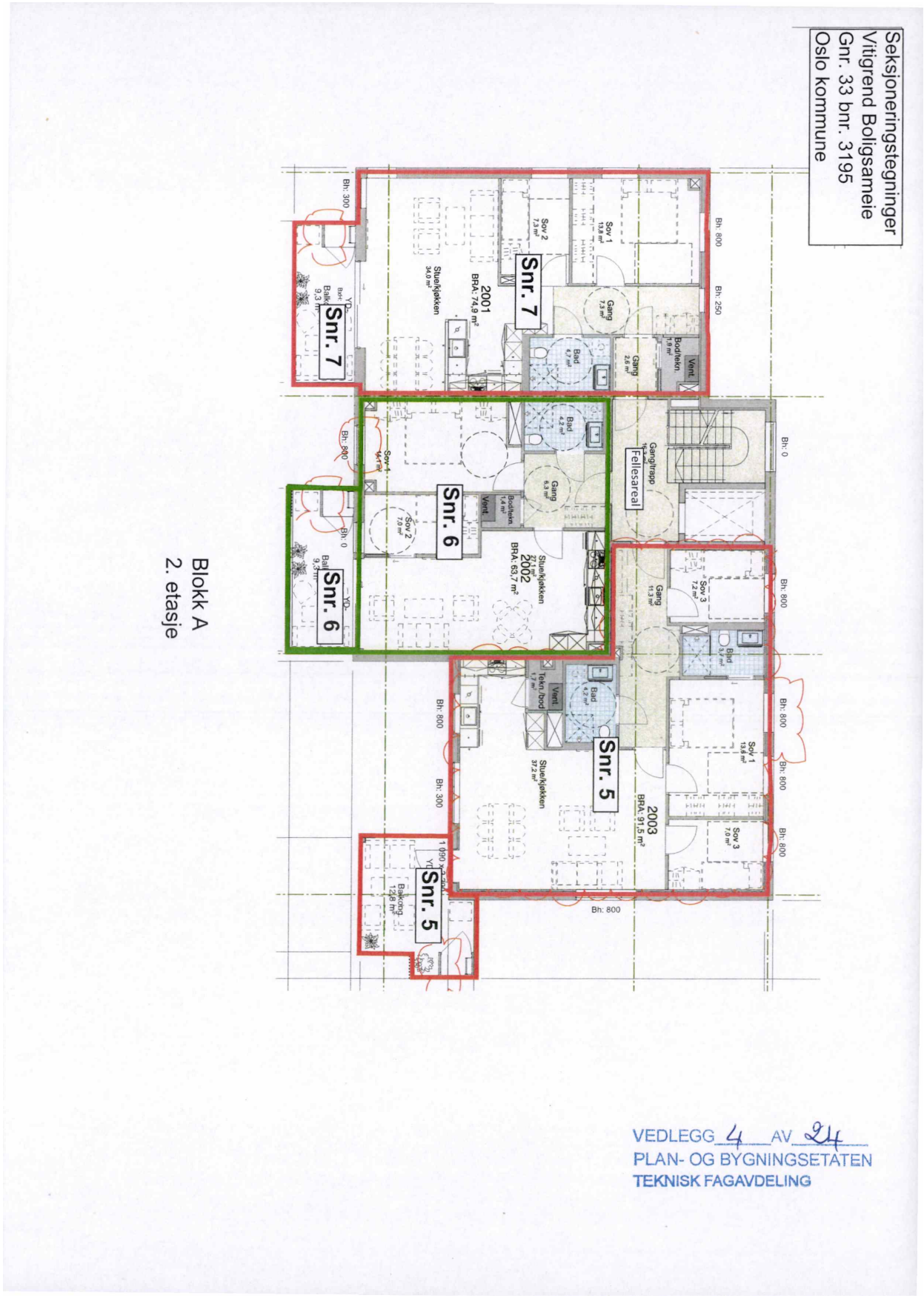
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



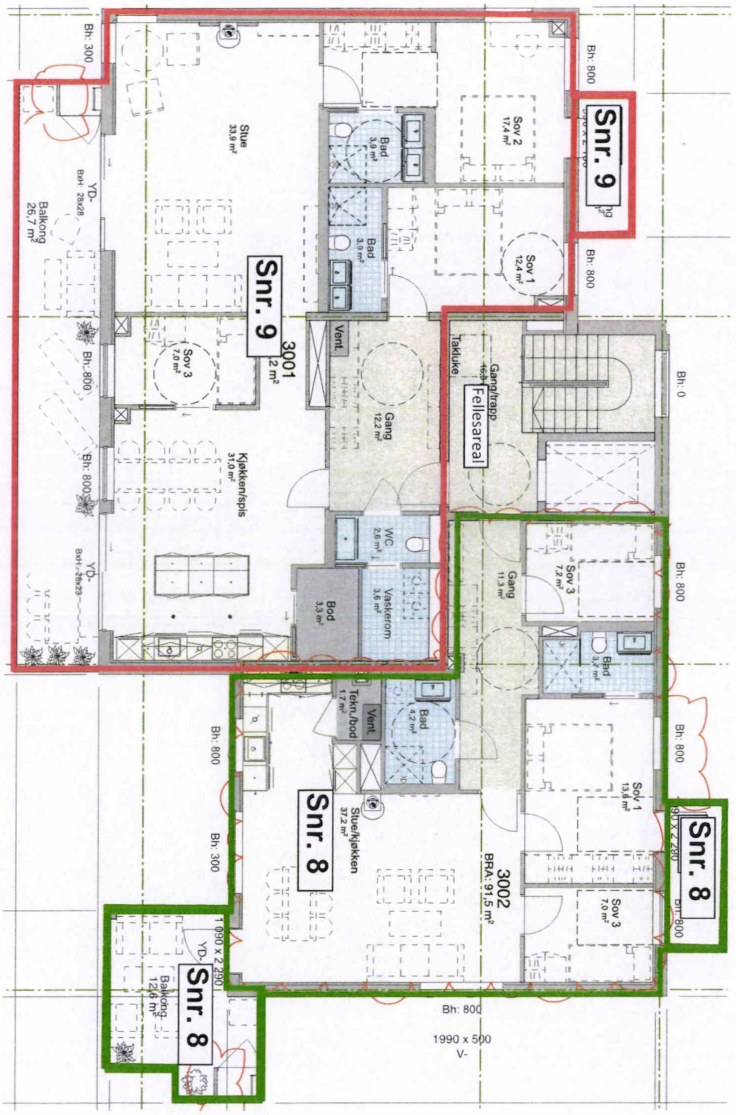
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

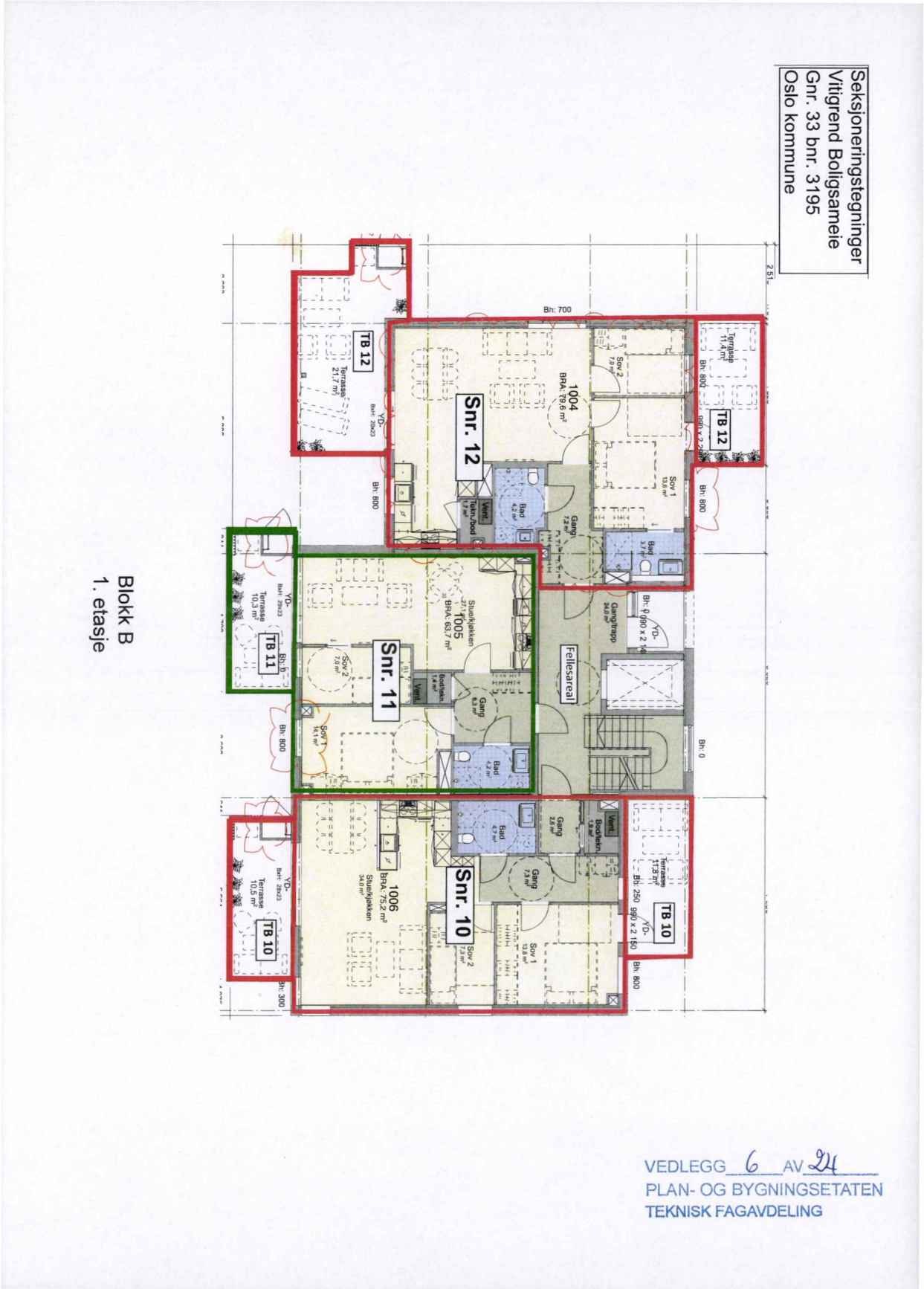
Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

Blokk A
3. etasje

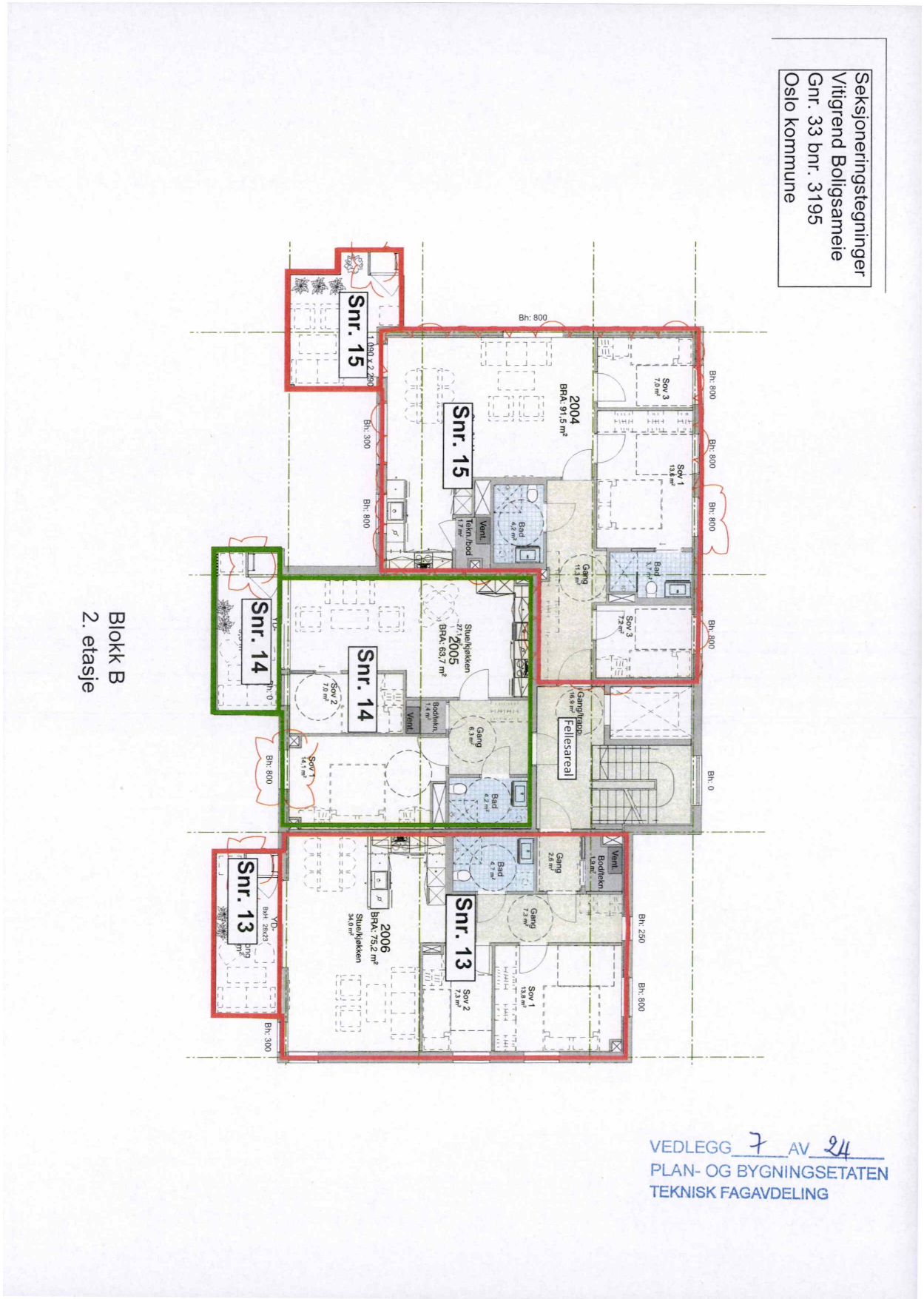


VEDLEGG 5 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

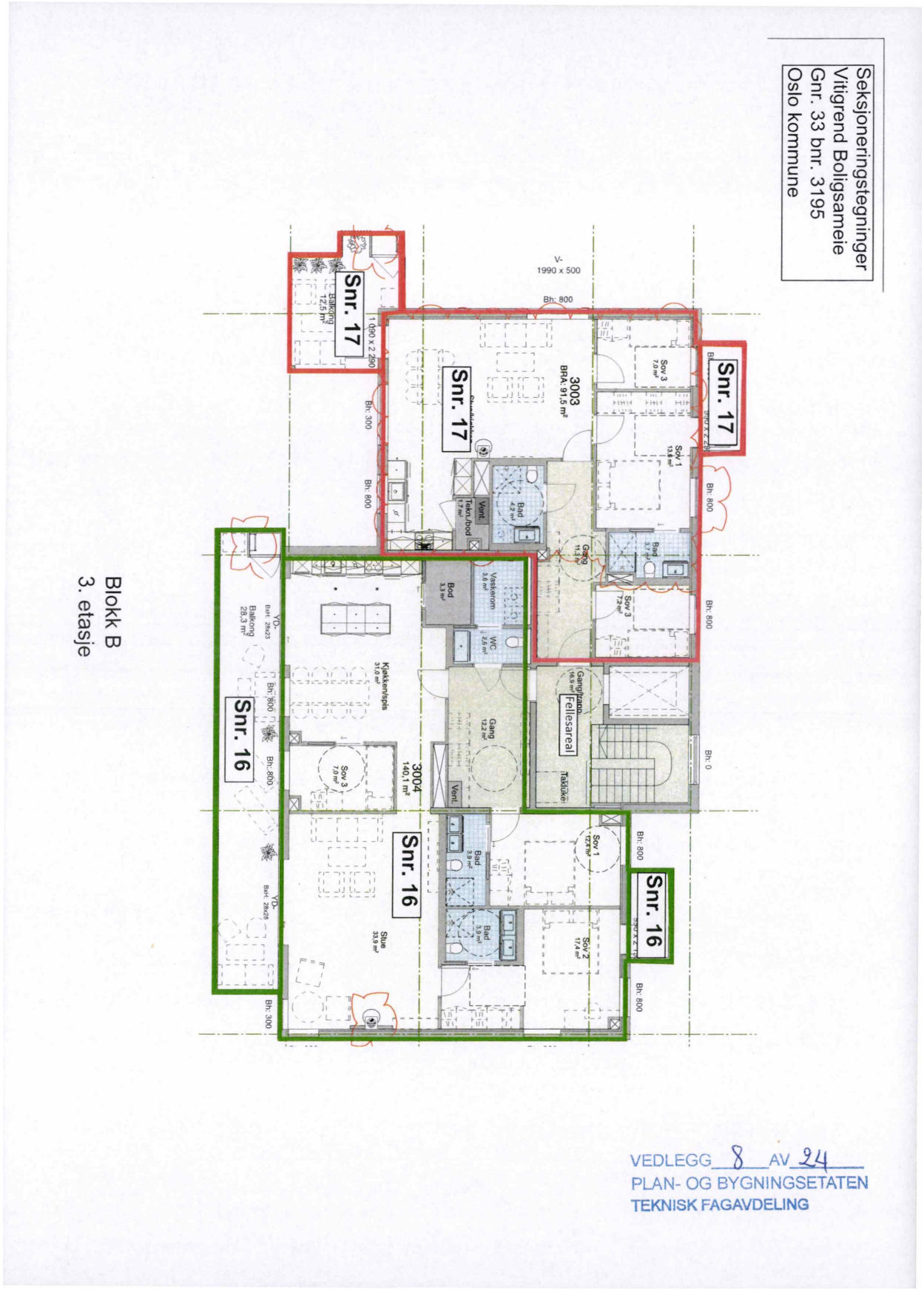
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



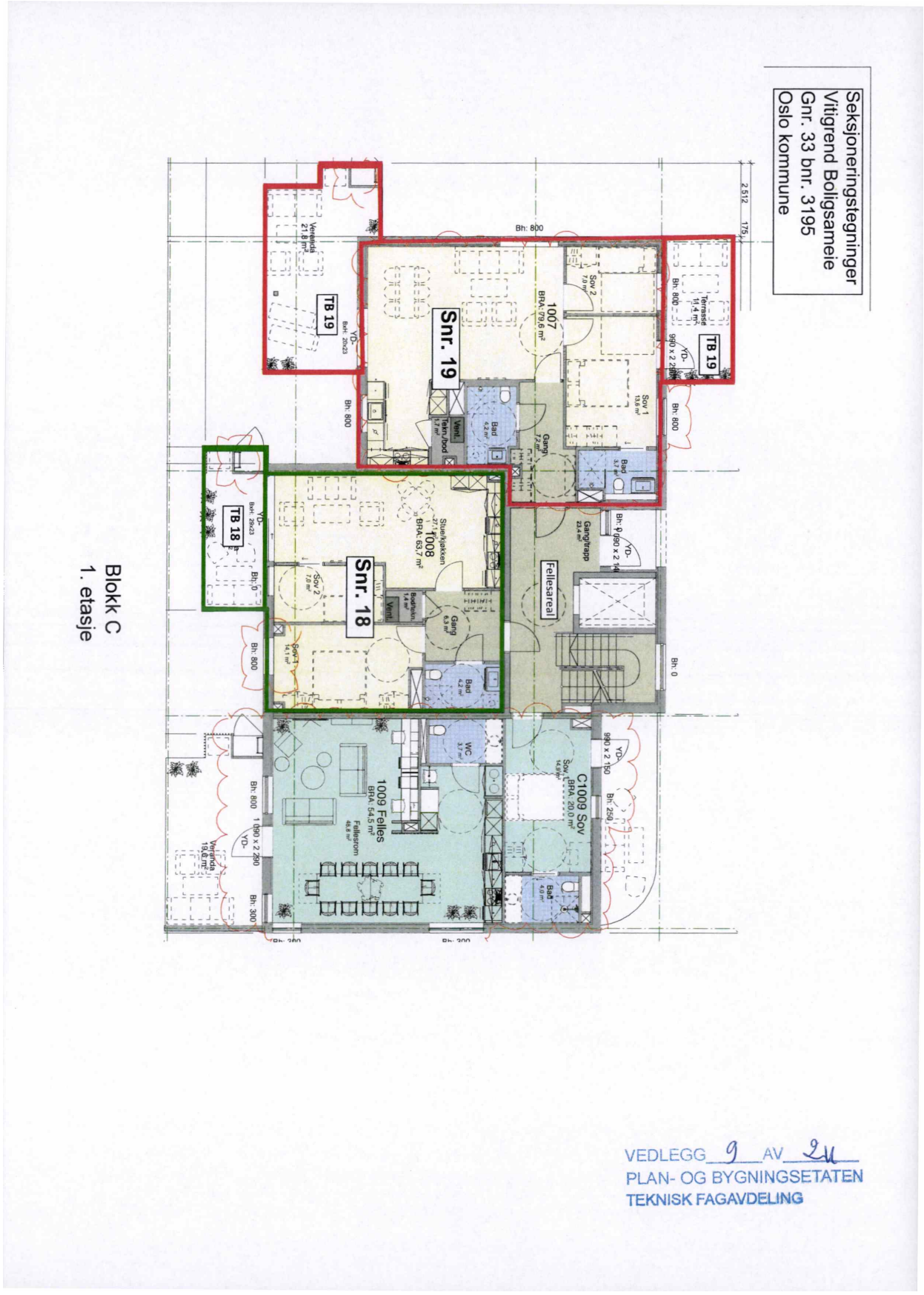
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



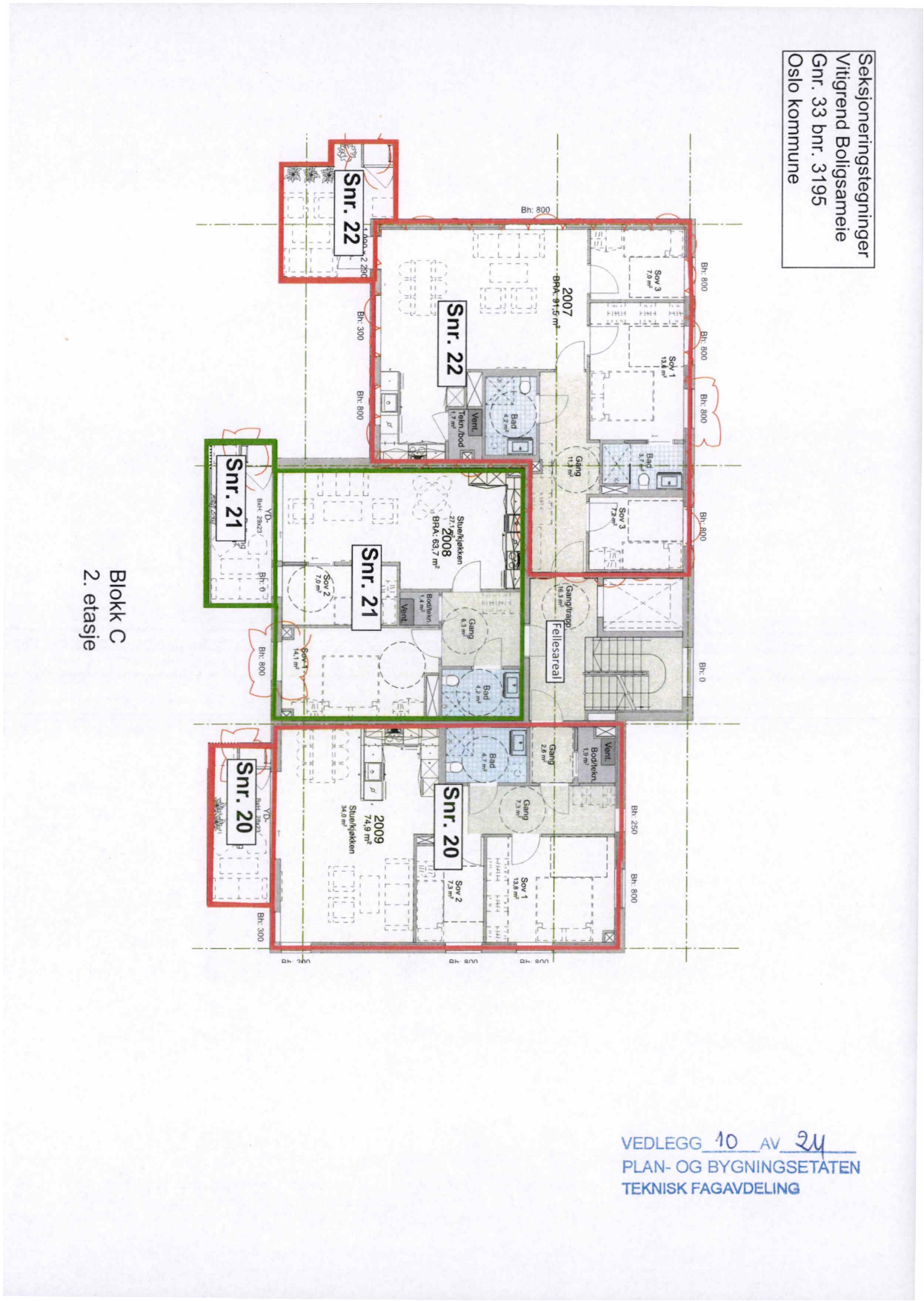
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



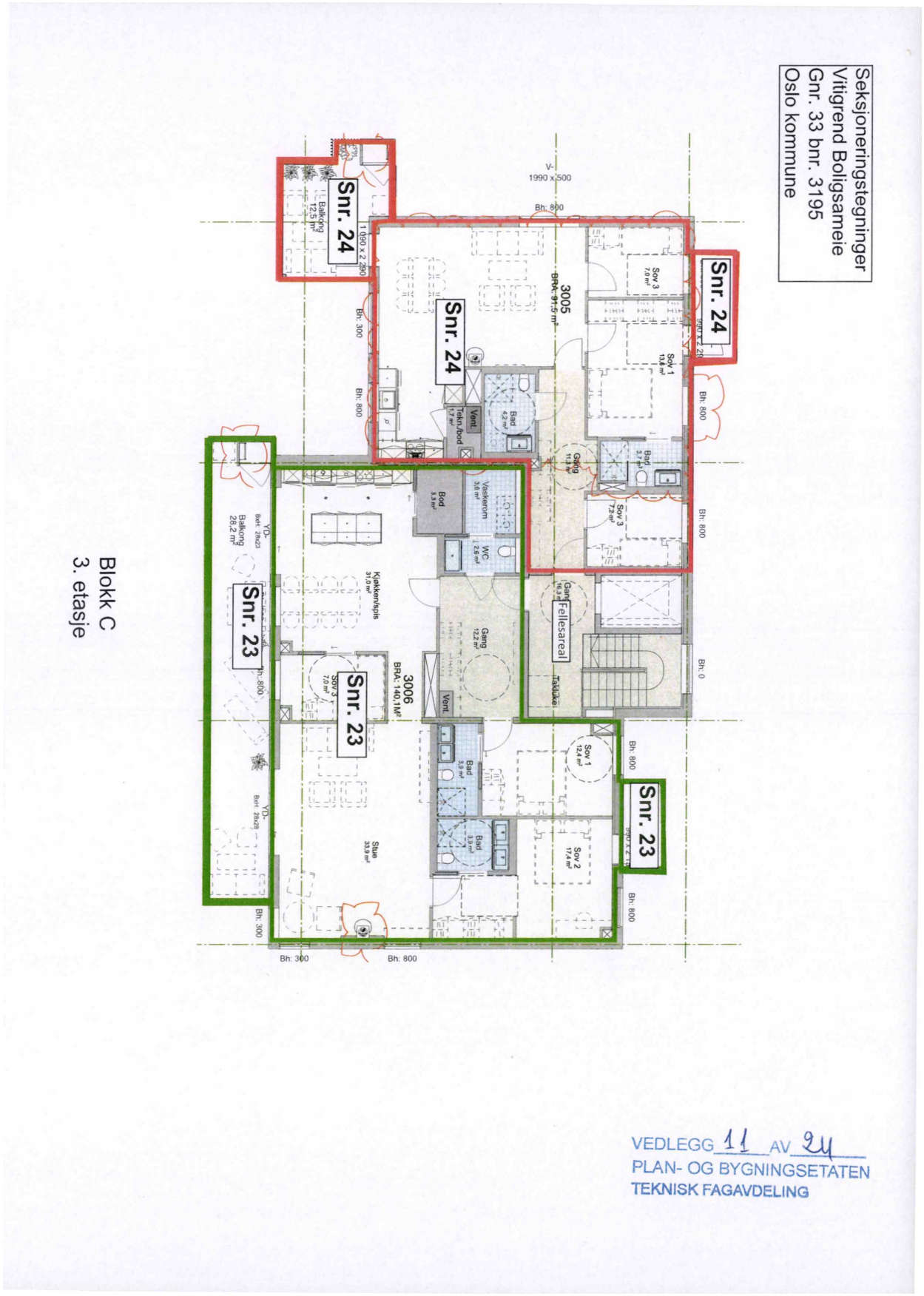
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



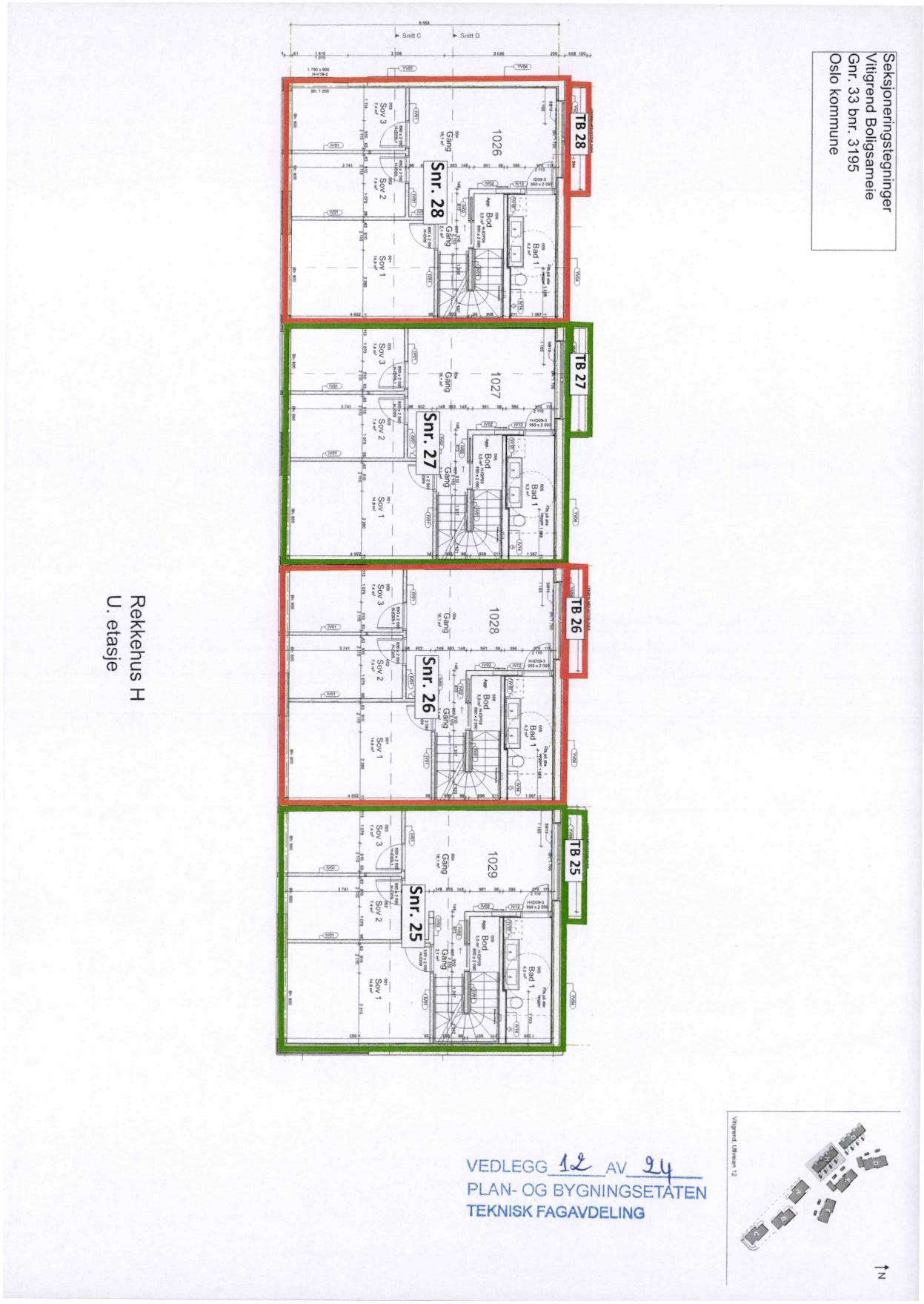
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



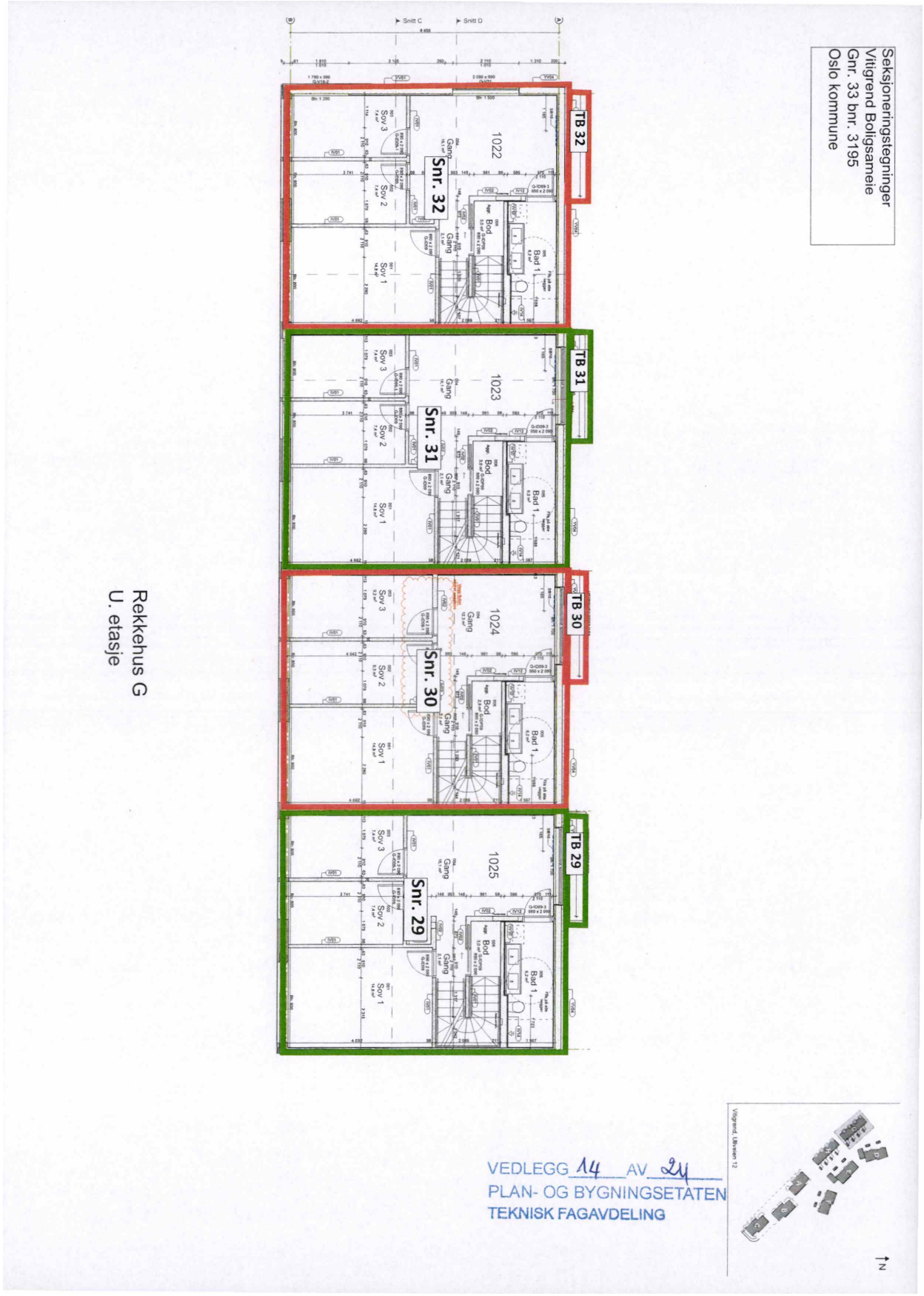
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



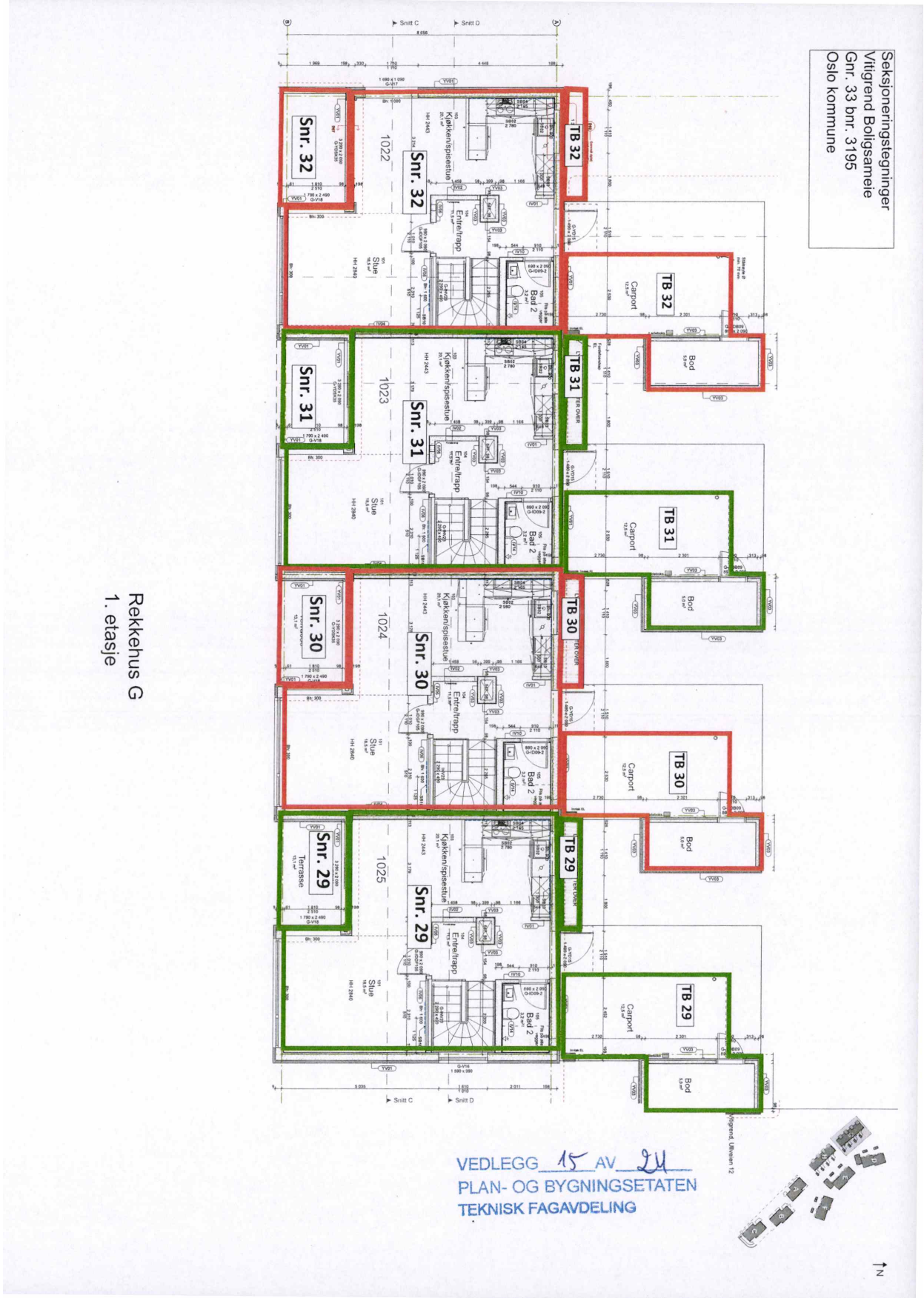
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



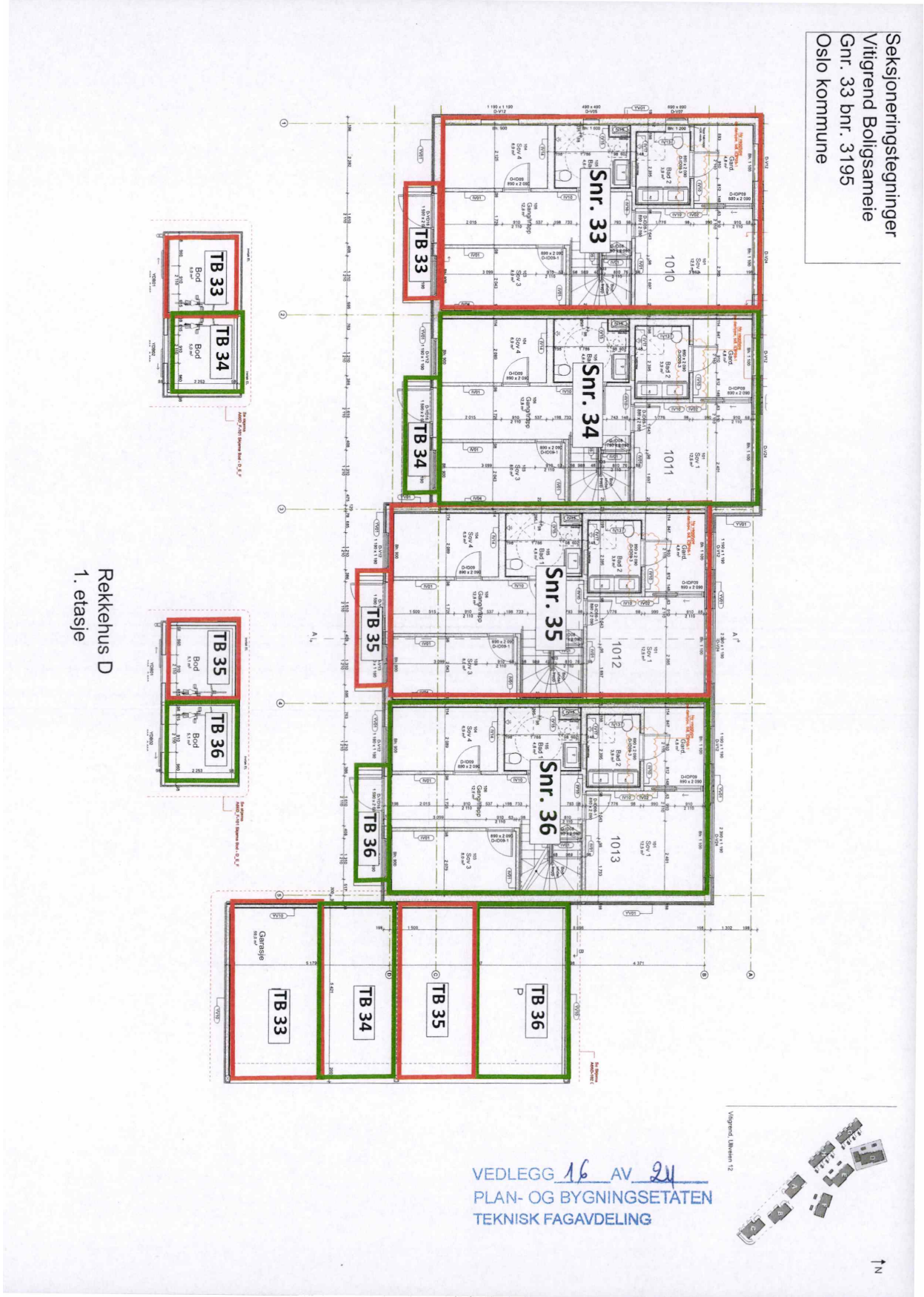
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



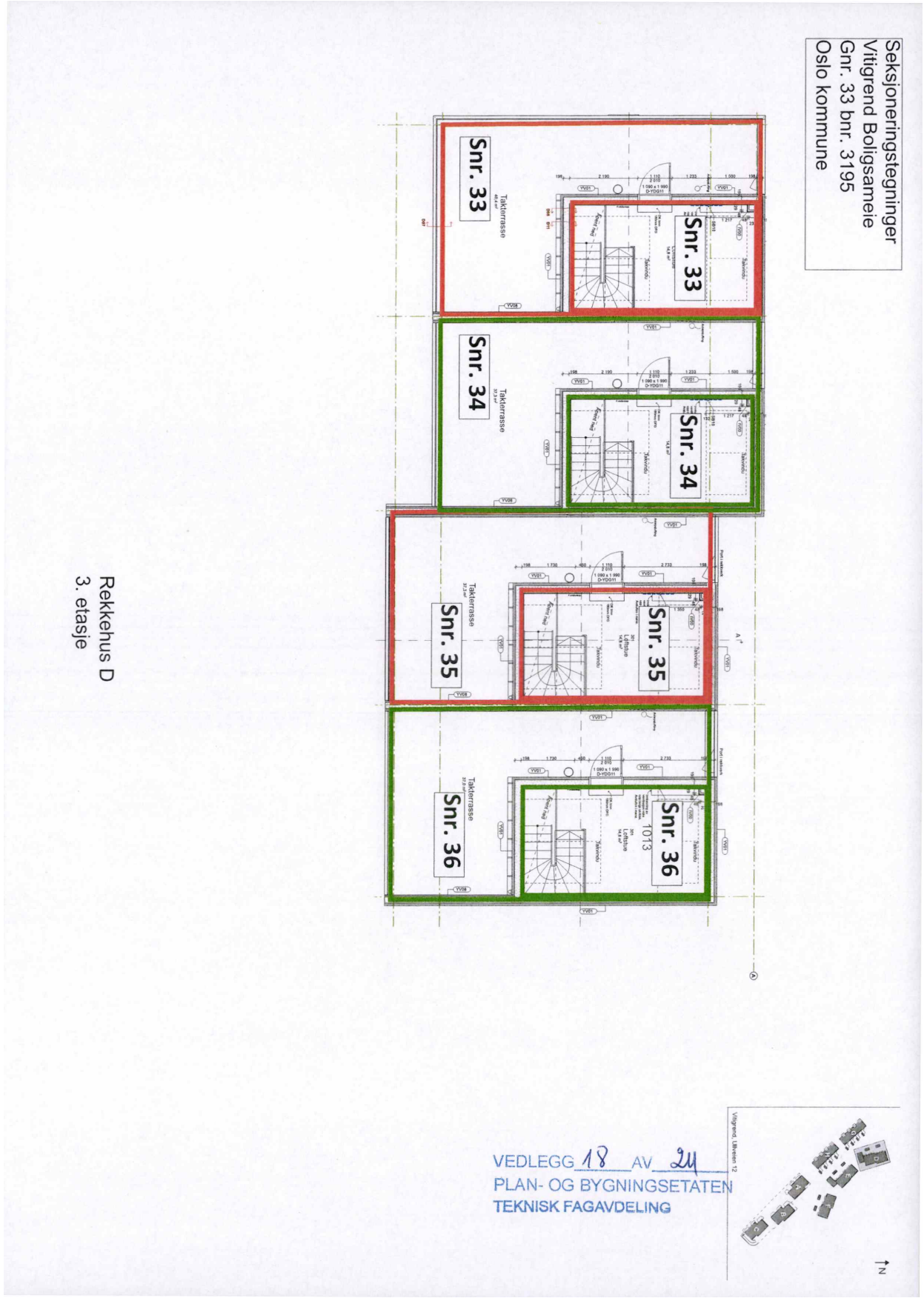
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



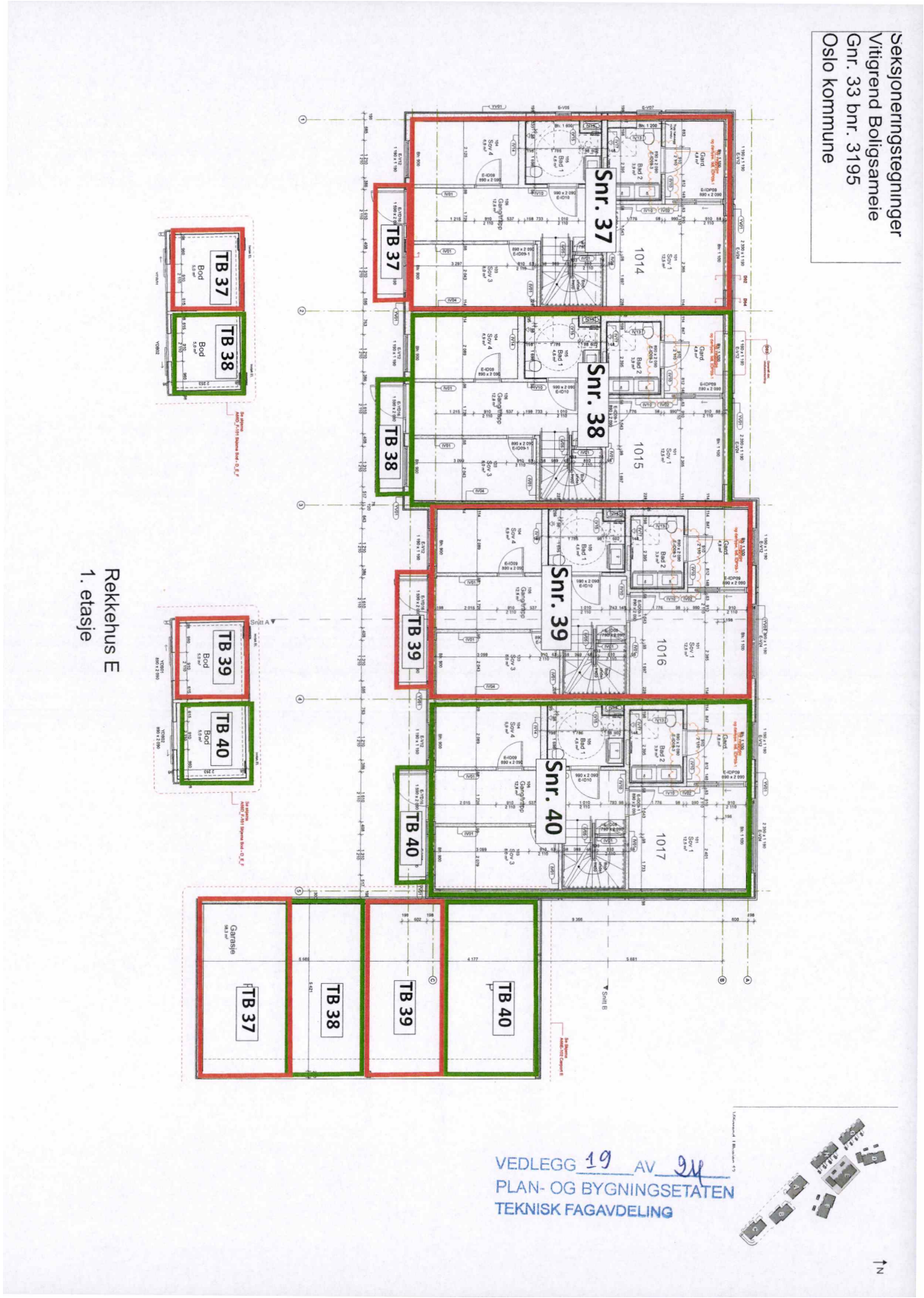
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

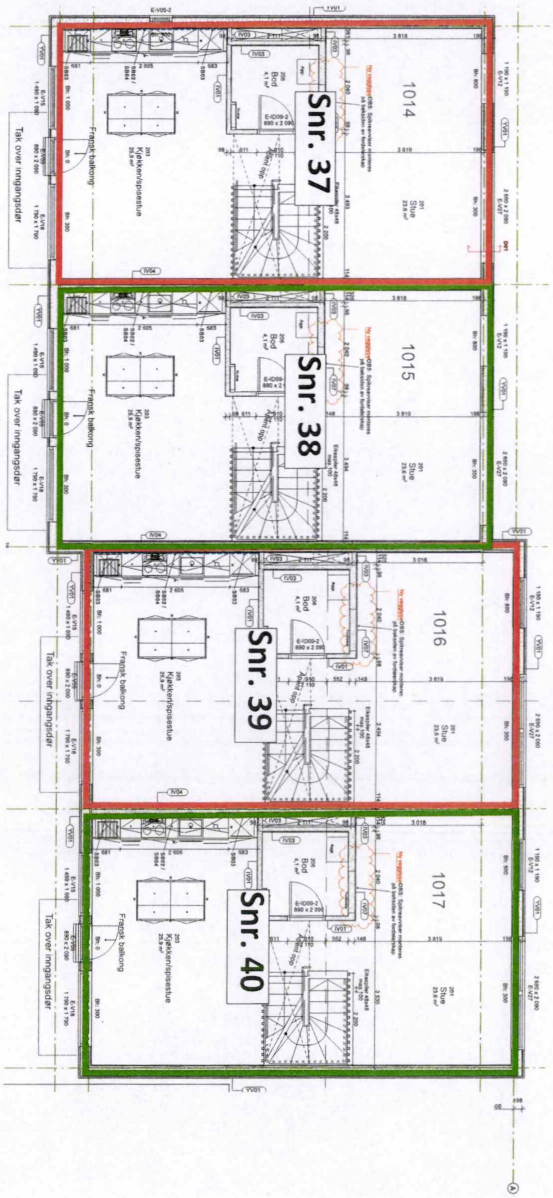


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



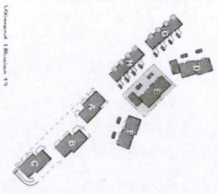
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

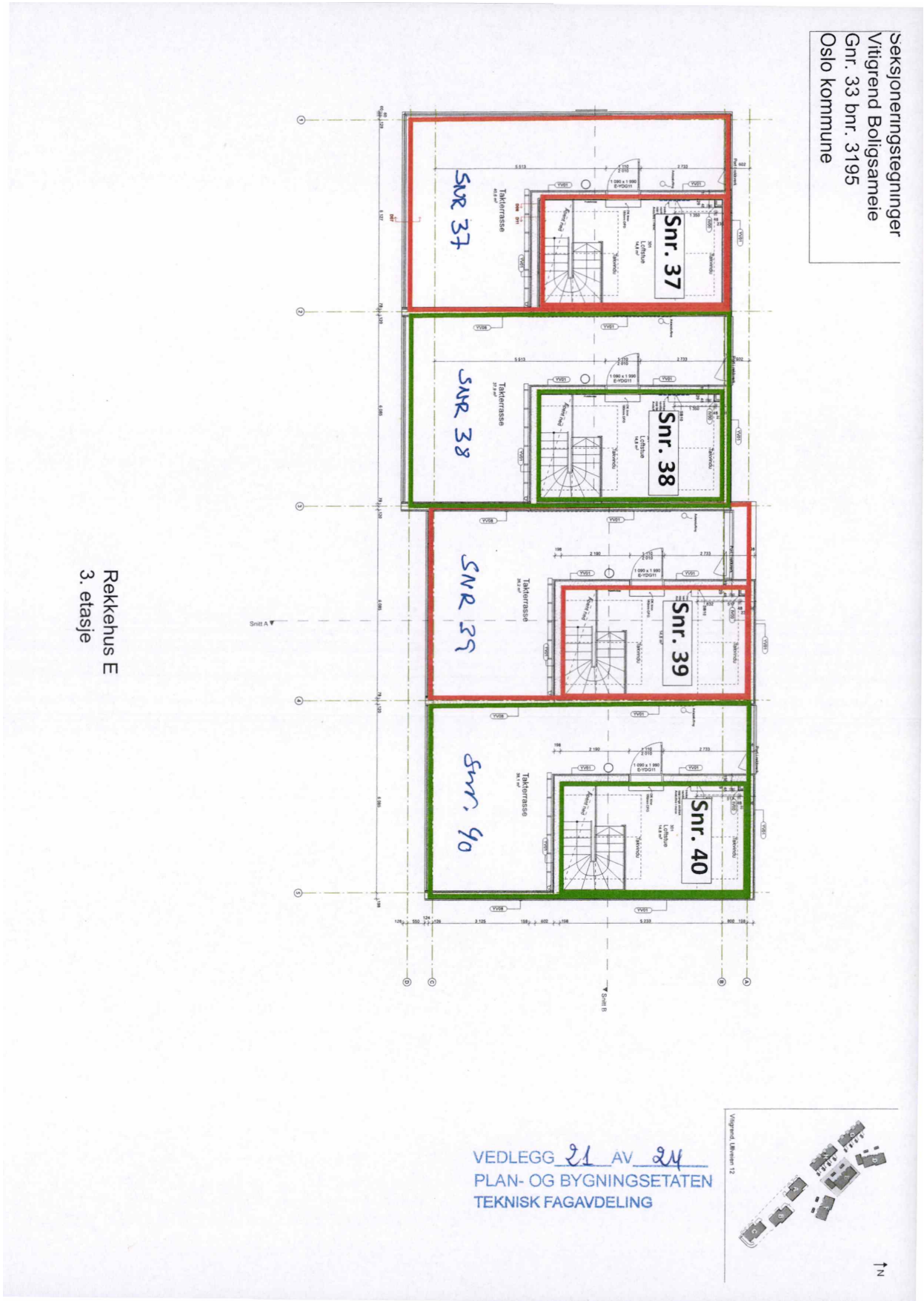


Rekkehus E
2. etasje

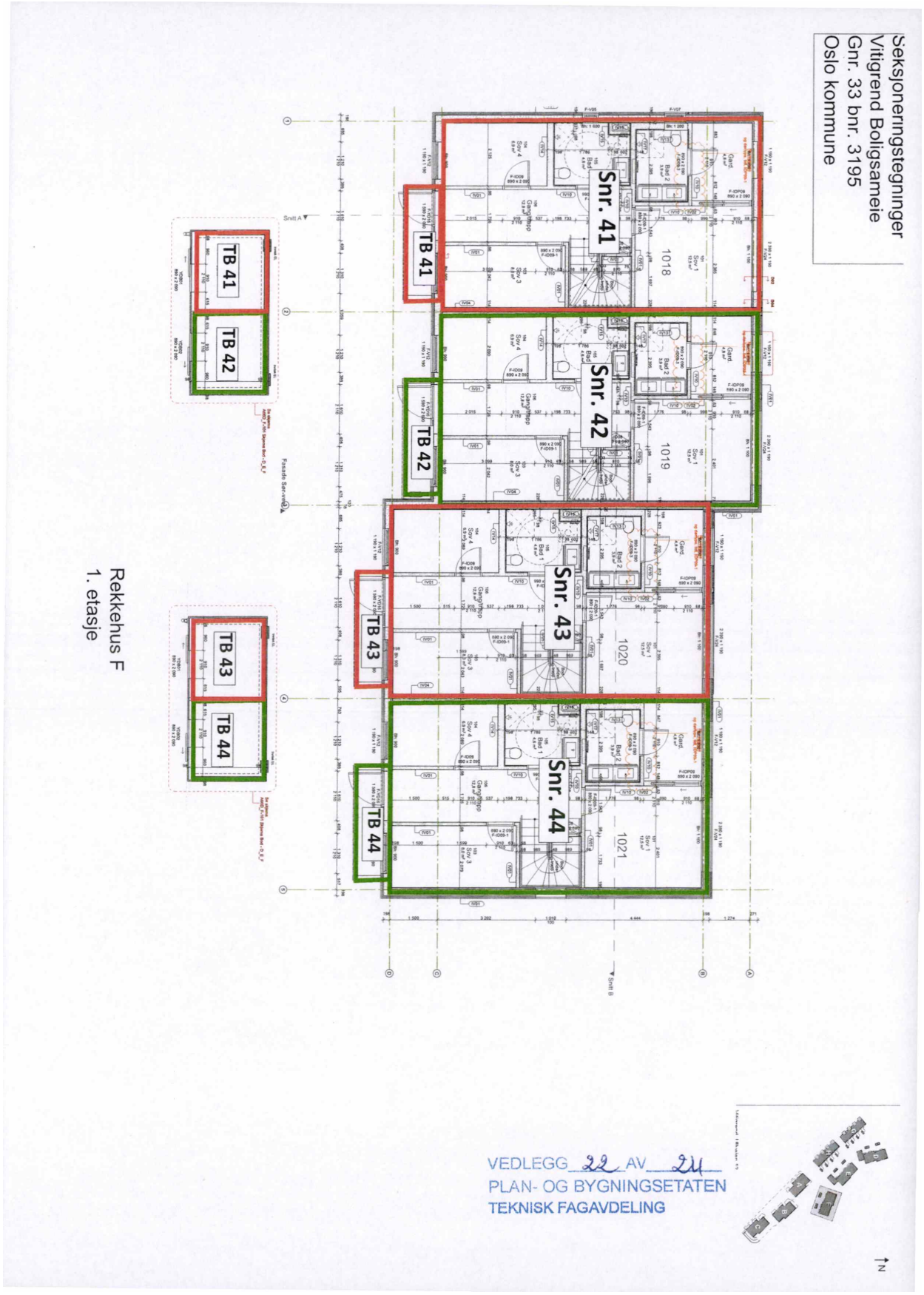
VEDLEGG 20 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



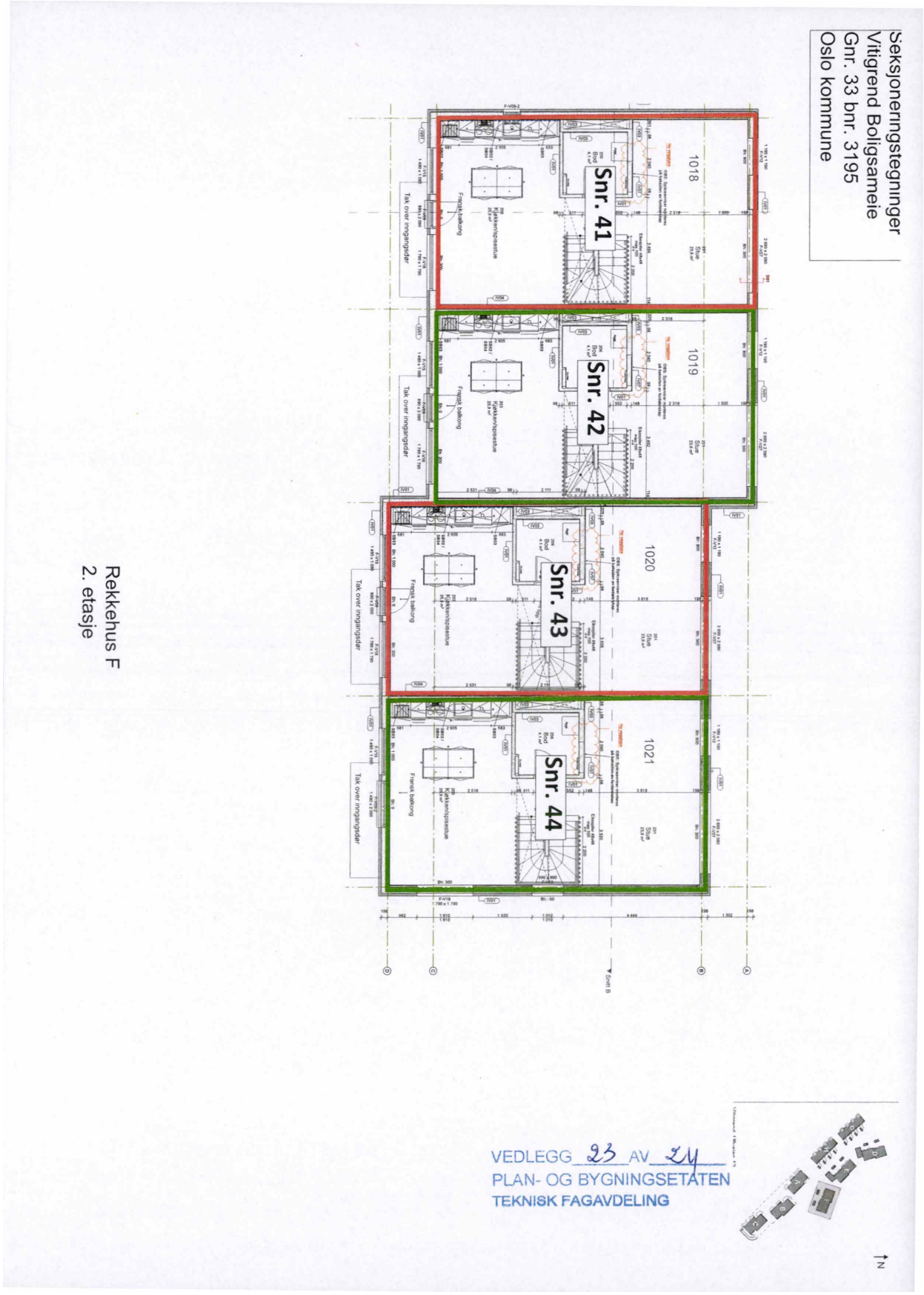
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



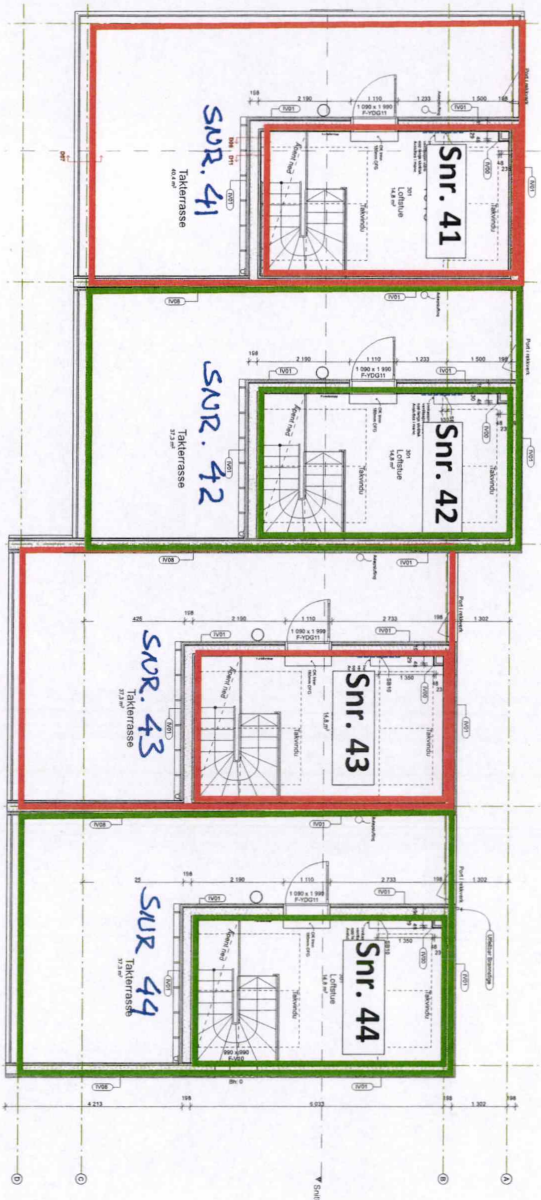
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



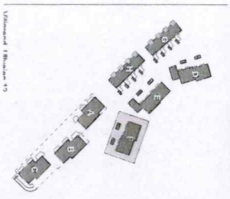
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Seksjoneringstegninger
Vitigrend Boligsameie
Gnr. 33 bnr. 3195
Oslo kommune

Rekkehus F
3. etasje



VEDLEGG 24 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2803260112 / Kristine Hveem Følkner, tlf. 90606975
Ullveien 56, 0791 Oslo
Gnr. 33, bnr. 3195, snr. 38 i Oslo kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

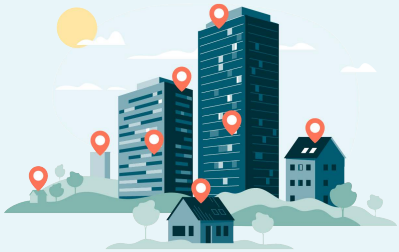
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2803260112
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.09.2026

Kristine Hveem Følkner
Eiendomsmegler

906 06 975
kristine.folkner@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Røa
Vækerøveien 205, 0751 OSLO

eiendomsmegler1.no