

SALGSTRINN 1



**VITIGREND**  
på Voksenkollen

Bo ved porten til marka



**VITIGREND**  
på Voksenkollen



Bo ved porten til marka	4
Nye boliger – i historiske omgivelser	6
Holmenkollen	8
Skimore OSLO Sommerpark	10
Skimore OSLO Vinterpark	11
Nærmiljøet	12
Turmål (kart)	16
Turmuligheter	18
En verden av ulike skogstyper	26
Arkitektens ord	30
Utomhusplan	32
Kjøkken	34
Bad	36
Interiørinspirasjon	38
Fellesfunksjoner	44
Rekkehus G og H	48
Etasjeplan hus A, B og C	60
Leiligheter 3-roms	64
Leiligheter 4-roms	78
Prosjektbeskrivelse	82
Salgsoppgave	88
Bo trygt i sameie	94
Finansiering	95
Generell informasjon	96



VITIGREND

# Bo ved porten til marka

I Vitigrend bor du tett på byen, men best av alt, i portåpningen til Oslomarka. Her trenger du ikke planlegge utflukter eller beregne transporttid, det er bare å gå ut døren. Hele året.

På Vitigrend bygges det 20 rekkehus og 23 leiligheter for deg som ser den store verdien av å bo rett ved marka. Dette er boliger for deg som liker å leve livet ute, men som også vil ha den tette tilknytningen til byen for arbeid og fritid.



## Nye boliger - i historiske omgivelser

Holmenkollen og Voksenkollen ble for alvor bygget ut mot slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Nasjonalromantikken sto høyt, og det bærer området preg av den dag i dag. Behovet for å komme seg ut av byen og inn i skogen for rekreasjon meldte seg i takt med industrialiseringen i byen. Byggingen mot marka har alltid vært strengt regulert, og porten til marka har fått bestå som en skogsoase i disse 100 årene.

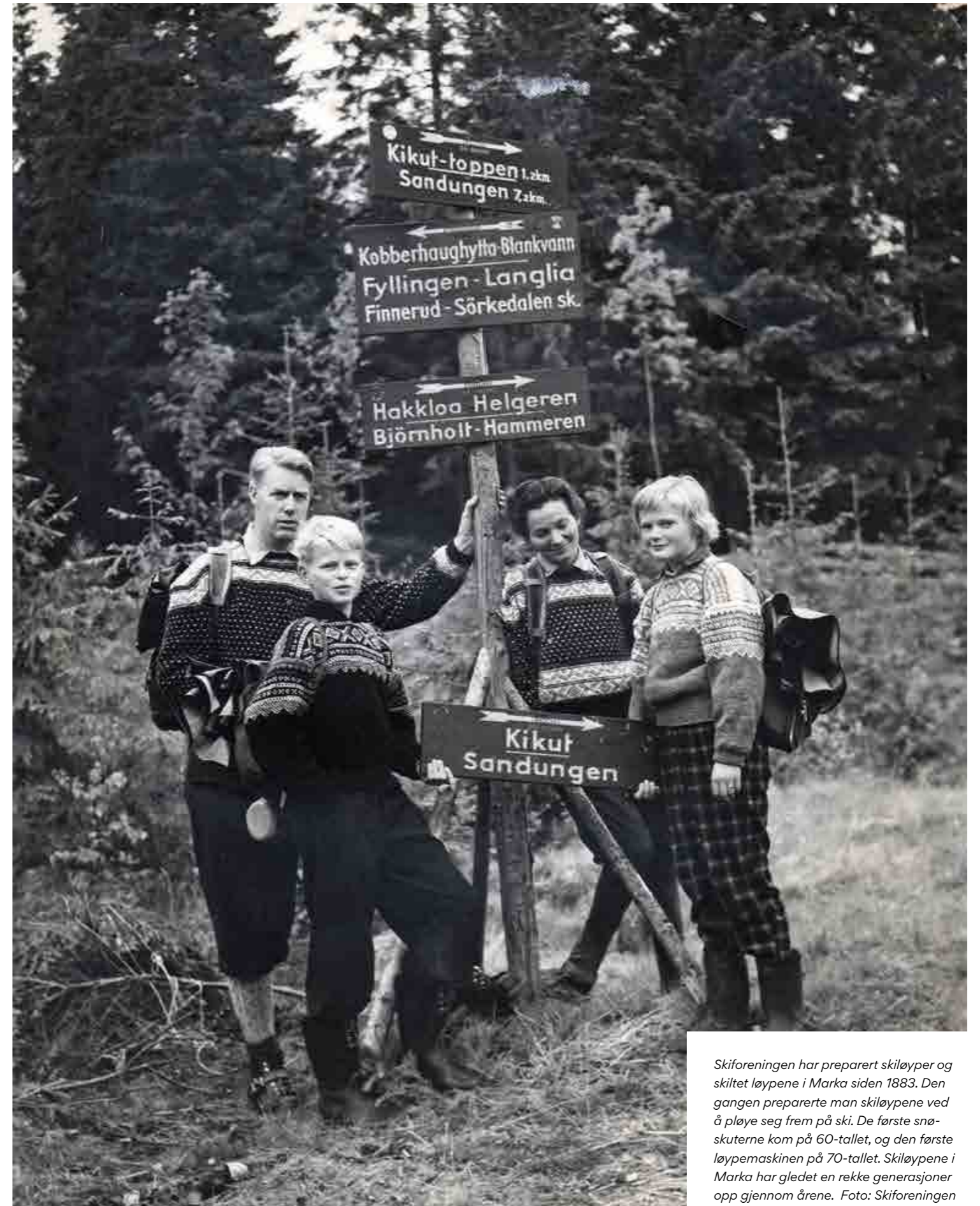
Denne oasen bevares inn i fremtiden, og antall nybygg vil fortsatt være strengt regulert. Dette gjør området om mulig enda mer unikt.

Vitigrend som en del av triangelet Voksenkollen t-bane, Frognerseteren og Tryvann. På Frognerseteren finner vi bespisning, overnatting og museer, i en skjønn nasjonalromantisk fremtoning. Byggene er over hundre år, og arkitekturen fra fordums tid står sterkt for området.

På Voksenkollen ligger flere av utgangspunktene for sommer- og vinterturer i marka, 2-300 meter fra døra på Vitigrend. Her ligger også de store utfartsparkeringene, slik at det å invitere med seg gjester på tur er enkelt.

Fra Voksenkollen og innover i marka finner man den siste bynære urskogen, eller eventyrskogen, som er igjen vest for Oslo. Orreskogen er grovvokst og skyggefull, med en rekke urter og blomster i den sumpaktige skogsbunnen.

De gamle stiene i Orreskogen og rundt på Voksenkollen ble anlagt som spaserveier for rekreasjon, i forbindelse med byggingen av sanatoriene og hotellene, på slutten av 1800-tallet. Her har flere av landets fremste kulturpersonligheter fra forrige årtusen samlet krefter og funnet inspirasjon. «Jeg har vandret omkring i denne Labyrinth af Stier i de store Skoge uden at møde andet end Årfugl og Røj.». Edvard Grieg. VG 12. januar 1901.



*Skiforeningen har preparert skiløyper og skiltet løypene i Marka siden 1883. Den gangen preparerte man skiløypene ved å pløye seg frem på ski. De første snøskuterne kom på 60-tallet, og den første løypemaskinen på 70-tallet. Skiløypene i Marka har gledet en rekke generasjoner opp gjennom årene. Foto: Skiforeningen*

## DESTINASJON

# Holmenkollen

Holmenkollen er en av landets mest besøkte turistattraksjoner og en av verdens mest kjente idrettsarenaer. Hele området er en smeltedigel for idrett, historie og kultur. Alle kjenner vi navnet, men nå kan du bli kjent med stedet på nytt - som ditt nabolag.

### Holmenkollbakken

Hoppbakken er Oslos smykke, og definerer horisonten av Oslos landskap. Her arrangeres store internasjonale konkurranser, men du kan også benytte bakken på ditt vis, som treningsarena med trappeløp på tribunen, eller som mål for søndagsturen.

### Langrennsarena

Holmenkollen er storstuen for langrennsløpere. Herfra finnes det utallige løyper innover i marka, for familien eller den profesjonelle. Holmenkollen skiarena arrangerer alt fra internasjonale FIS-renn og mindre renn for barn og unge. Se komplett løypekart på skiforeningen.no

### Skisimulator

Opplev hvordan det er å sette utenfor kanten på hoppbakken i skisimulatoren! Kjenn det kile i magen når du når nesten 100 km/t i overrennet på vei mot kanten.

### Rapellering

Fra toppen på hoppbakken kan du rapellere ned de 57 meterne i fritt fall.

### Kollensvevet

Sett utfor Holmenkollbakken i zipline! Ziplinen er 361 meter lang og har en høydeforskjellen på hele 107,5 meter. I svevet vil du oppleve byens beste utsikt.

### Holmenkollen frisbeegolf

18-hulls bane for profesjonell spilling, eller sammen med venner og familie. Banekart finner du på skiforeningen.no

### Holmenkollen kapell

Kapellet ligger i tilknytning til idrettanlegget og ble bygget i nasjonalromantisk stil i 1903. Kapellet er ettertraktet for vielser og barnedåper, og Kongefamilien har som tradisjon å feire julen her.

### Hoppkafeen

I kafeen serveres det bakverk, enkel baguettservering, varm og kald drikke.

### Skimuseet

I fjellet under hoppbakken ligger museet med 4000 år ski-historie. Museet fenger i alle aldre, og byr på tradisjonelle utstillinger og familievennlige opplevelser.



Foto: Skiforeningen

SKIMORE OSLO

# Sommerpark

Sving deg i høyden, eller test Tryvannsbyggene eller Oslomarka på to hjul.

## Klatrepark

I klatreparken er det 12 ulike løyper for alle ferdighetsnivåer. I flere av løypene kan du få en forrykende utsikt over Oslo. Det er over 200 klatre-elementer i parken, med blant annet zip-lines, edderkoppnett, tunneller, stiger, trapper og taubroer, alt mellom høye trær og solide stolper. Løypene er alt fra 0,5 meter over bakken, til opp mot 20 meter høyt. Den lengste zip-linen har et spenn på hele 230 meter og de tøffeste kan hoppe fra Tigerspranget med fritt fall fra 20 meter over bakken.

## Sykkel i marka

Med utgangspunkt i sommerparken kan du booke turer på to hjul rundt Tryvann eller innover i marka. Turene er alt fra familievennlige turer på godt etablerte veier til ekstrem stisykling i tøft terreng. Nivået legges opp til gruppen som skal sykle.



Foto: Skimore



Foto: Skimore

## Tryvann

Aktivitetsparken på Tryvann skifter drakt mellom sommer og vinter, og byr på et mangfoldig helårstilbud med en rekke ulike aktiviteter.

SKIMORE OSLO

# Vinterpark

Dette er Oslos vintervugge for alpint og brett-kjøring. Hva med en tur i bakken, i nysnøen, rett etter jobb?

## Alpint, snowboard og lek

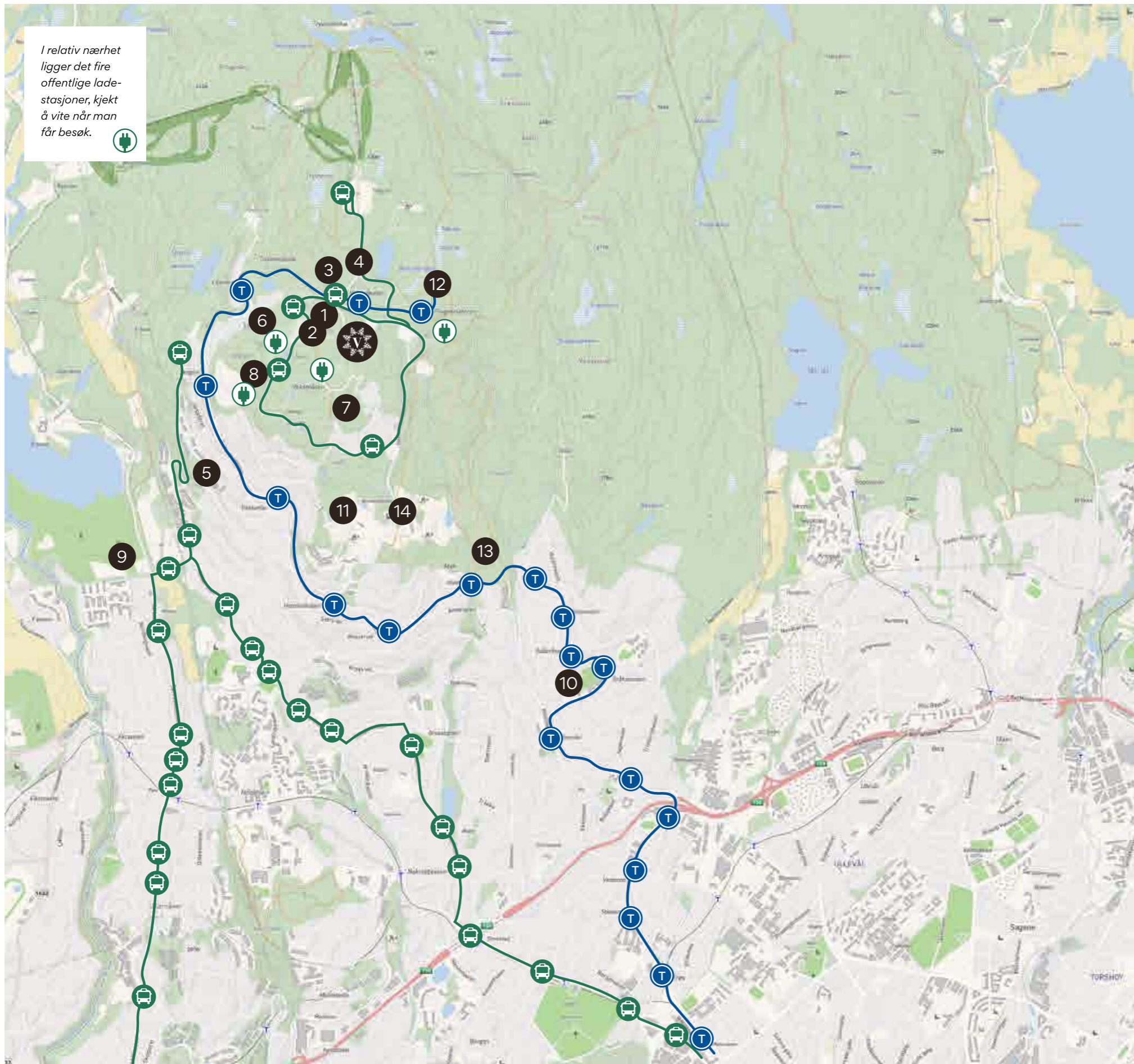
Dette er vinterdestinasjonen som får alle andre nabolag til å blekne hva ski og aktivitet angår. Hva med å sende ungene i bakken, og ta deg en langrennstur selv? Eller å kaste seg utfor alpintbakken rett etter jobb? Med et alpintanlegg rett utenfor døren er ikke dette bare realistisk, det kan rett og slett bli din nye vinterlivsstil.

Alpintanlegget har 11 heiser og 18 nedfarter, alle med kveldsbelysning. Den lengste bakken er 1400 meter lang, og 381 høydemeter. Det finnes egen slope style-løype, og terrengparken har blant annet half pipe av internasjonal standard. Det finnes egne bakker for barn og servicetilbud som skiskole, ski- og utstyrsutleie, verksted og kafé. Rundt i området er det flere steder for grilling og kos.



Foto: Skimore

I relativ nærhet ligger det fire offentlige lade-stasjoner, kjekt å vite når man får besøk.



# Nærmiljøet

1. Voksentoppen skole
2. Norlandia Voksentoppen ski- og friluftsbarnehage
3. Tømm Murstad Friluftsbarnehage
4. Onkel Tomms hytte, Friluftsbarnehage
5. Grindbakken barneskole
6. Lysebu Hotell
7. Voksenåsen Kultur og Konferansehotell
8. Soria Moria Hotell og Konferansesenter
9. Oslo Golfklubb
10. Hemingbanen
11. Holmenkollbakken
12. Voksenåsen Restaurant, Bar og Terrasse
13. Midtstuen ungdomsskole
14. Holmenkollen Restaurant



**Buss**  
Buss 48 Tryvann Vinterpark - Voksenkollen T-bane. Buss 45 og 32 går fra Voksen skog som er tilknyttet Skogen T-bane.



**T-banelinje 1**  
Frognerseieren - Bergkrystallen Stoppstedet på Voksenkollen. Første linjeskift på Majorstuen.

**Kollektivtilbud til**  
Skøyen (40 min med bane), Majorstuen (30 min med bane), Lysaker (45 min med bane, 20 min med bil), Barcode (45 min med bane, 30 min med bil)



## OPPVEKST

# Nærmiljø

### Barnehager

Vegg i vegg med Vitigrend er det bygget en ny barnehage som åpnet i 2020. I tillegg til dette er det en håndfull barnehager innenfor nabolaget, slik at henting og levering flyter inn i hverdagslogistikken.

### Skoler

Grindbakken barneskole ligger langs t-banen ned fra Vitigrend. Skolen har omlag 560 elever og dekker 1.-7. trinn for Voksenlia og nordøstre del av Holmenkollen.

Midtstuen ungdomsskole tar imot elevene fra Grindbakken, Svendstuen og Slemdal skole. Skolen har omlag 540 elever og ligger med marka som nærmeste nabo mellom t-banestasjonene Midtstuen og Skådalen.

### Idrett

Try IL er det lokale idrettslaget med stadion ved Grindbakken barneskole. Idrettslaget har fokus på ski og fotball.

I nasjonalanlegget Holmenkollen kan du også trene en rekke vinteridretter. Her arrangeres også mosjonsrenn og aktiviteter for barn og unge. Barnas Holmenkollendag er ett av de største skiarrangementene for barn.

### Kultur

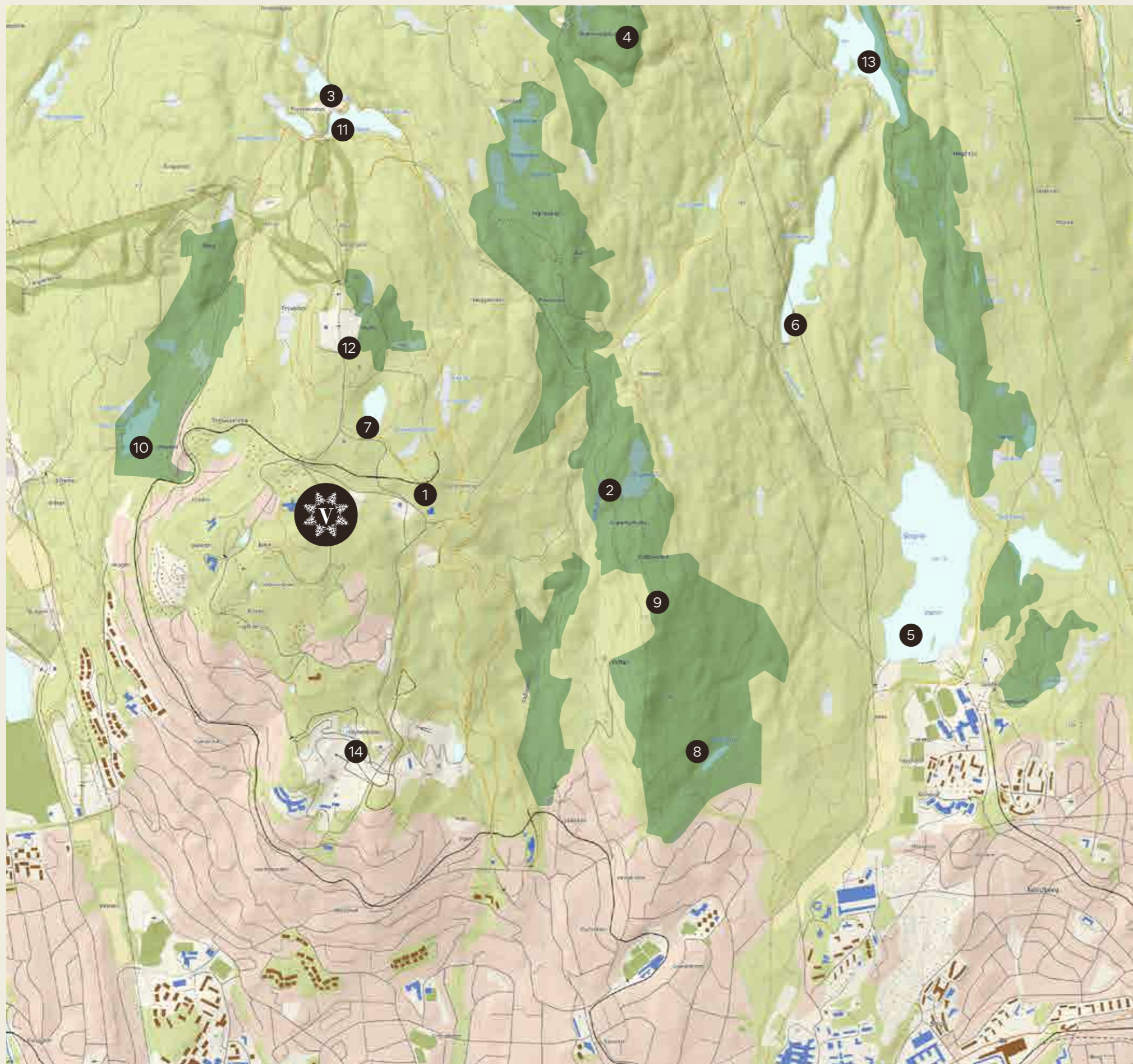
Roseslottet: Utendørs kunstinstallasjon med formål å fortelle historien om okkupasjonen av Norge, ved Frognerseieren.

Blåkollen: Bli med inn i verdenen til blånissene og tåkefolket i Blåkollen, vis-à-vis Skimuseet i Holmenkollen.

MAYA kultur- og musikkskole: En kulturskole for barn og unge i tilknytning til Grindbakken skole. Skolen har et bredt tilbud med blant annet tegning, dans, musikk, teater, sang og formgivning.



Foto: Magnus Nyløkken/Skiforeningen



# Turmål

1. Frognerseteren/Korketrekkeren 500 m
2. Fuglemyrhytta 1 km
3. Tryvannstua 3 km
4. Skjennungstua 4 km
5. Sognsvann 2,5 km
6. Lille Åklungen - bål plass 2 km
7. Øvresetertjern - bade plass 200 m
8. Båntjern - bade plass 2 km
9. Vettakollen - utkikkspunkt 1,5 km
10. Strømsdammen - bade plass 1 km
11. Tryvann - bade plass 3 km
12. Tryvann: Sommer- og vinterpark 500 m
13. Store Åklungen 4 km
14. Holmenkollenanlegget 1,5 km

Eventyrskogene



MED MARKA SOM NABOLAG

## Turmuligheter

Området rundt Vitigrend er et naturlig tumlemekka for friluftsopplevelser. Mange av områdene er kjente, men vel så mange er ukjente perler du kan oppdage på kortere eller lengre turer i sommer- og vinterhalvåret.

### **HYTTER FOR OVERNATTING OG SERVERING**

I Osloområdet ligger det mange hytter og serveringssteder, og en rekke av dem ligger i turavstand fra Vitigrend.

#### **Kobberhaughytta**

Kobberhaughytta er DNT Oslo og Omegns storstue i Osloområdet. Hytta ligger høyt og fritt sørvest i Nordmarka og har en unik peisestue med panoramautsikt. Hytten tilbyr bespisning og 59 overnattingsplasser. Sommerstid er det 2 timer fottur på sti fra Frognerseteren.

#### **Frognerseteren ①**

Frognerseteren tilbyr bespisning hele året, både i kafeen og den finere restauranten. Frognerseteren ligger et steinkast fra Vitigrend, og er utgangspunkt for mange sommerturer.

#### **Fuglemyrhytta ②**

Ei bynær turisthytte med utsikt over Oslofjorden. Dette er absolutt stedet å ta med venner og familie, og dere kan gå fra Vitigrend. Hytta er ubetjent med 10 sengeplasser. På vei til hytta går dere igjennom en av områdets uberørte eventyrskoger.



#### Tryvannstua <sup>3</sup>

En liten hytte med helårs servering og fine bademuligheter i Store Tryvann og Lilletryvann.

#### Skjennungstua <sup>4</sup>

Helårs servering. Hytta ligger på en liten høyde med lett adkomst. Det er mulig å komme til hytta via barnevognvennlig skogsbilvei.

#### TELT OG HENGEKØYE

Det finnes en rekke turer for en eller flere dager i marka.

#### Vettakollen <sup>9</sup>

Heng opp hengekøyen på den lokale toppturen, her sovner du til solnedgang i vest og våkner til soloppgang i øst.

#### Store Åklungen <sup>13</sup>

Heng opp hengekøyen på vestsiden av vannet og våkne til vakker soloppgang over vannet i øst.

#### Movatn - Voksenkollen: 3 dager i telt

Dette er en enkel tur på 30 km hvorav ett av stoppene kan være på Kobberhaughytta. <https://ut.no/turforslag/117371391/movatn-voksenkollen>

#### BADEPLASSER

##### Øvresetertjern <sup>7</sup>

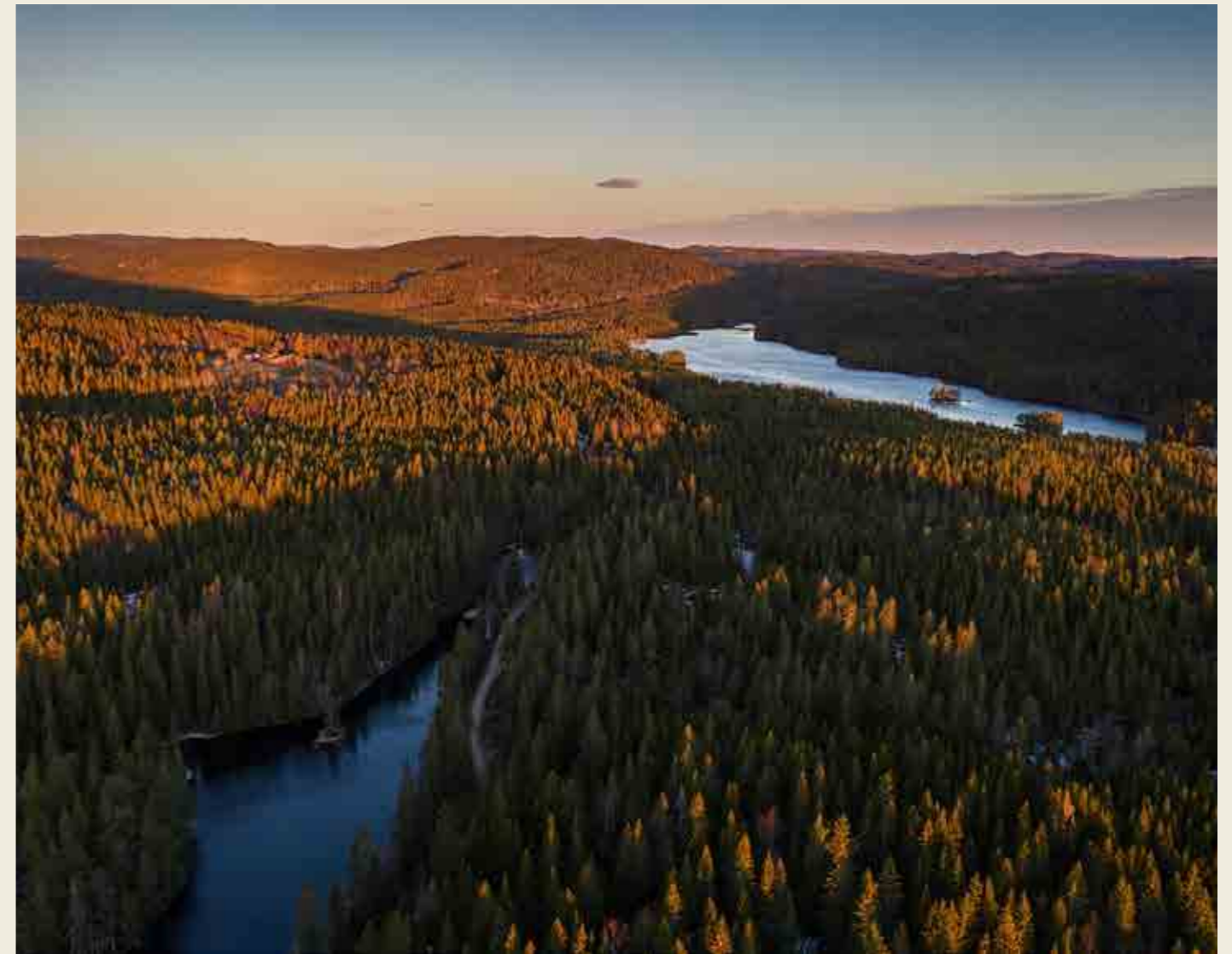
Dette kan knapt kalles å reise på badetur, for denne badeplassen er 200 meter hjemmefra. På Øvresetertjern er det flere bade- og fiskeplasser.

##### Båntjern <sup>8</sup>

Et lite badevann der vannet varmes raskt opp om sommeren. Kan slås sammen med en topptur til Vettakollen.

##### Strømsdammen <sup>10</sup>

En godt tilrettelagt badeplass like ved busstoppet Voksen skog. Rundt dammen er det flere bade- og bålplasser. Tilrettelagt for rullestol og barnevogn.



#### Tryvann <sup>11</sup>

Et stille badevann som er perfekt for kombinasjonen tur og bading. Det finnes også fine badeplasser i Lille Tryvann.

#### DAGSTURER <sup>17</sup>

**Nabolagsturen:** Rundtur rundt Holmenkollen med start og stopp i Ullveien ved Vitigrend. På turen vil du gå innom Holmenkollbakken, utsiktspunktet Kragstøtten, Frognerseieren og Holmenkollen kapell. Turen er merket Holmenkollen rundtur og er 5 km lang og fordeler seg ca. halvt om halvt på asfalt og i skog.

#### Enkel dagstur: Voksen skog-Ringerikstjern-Tryvann-Lillevann

En 9 km lang skogstur med start og stopp like ved Vitigrend, Lillevann og Voksen skog. En enkel tur på gode stier.

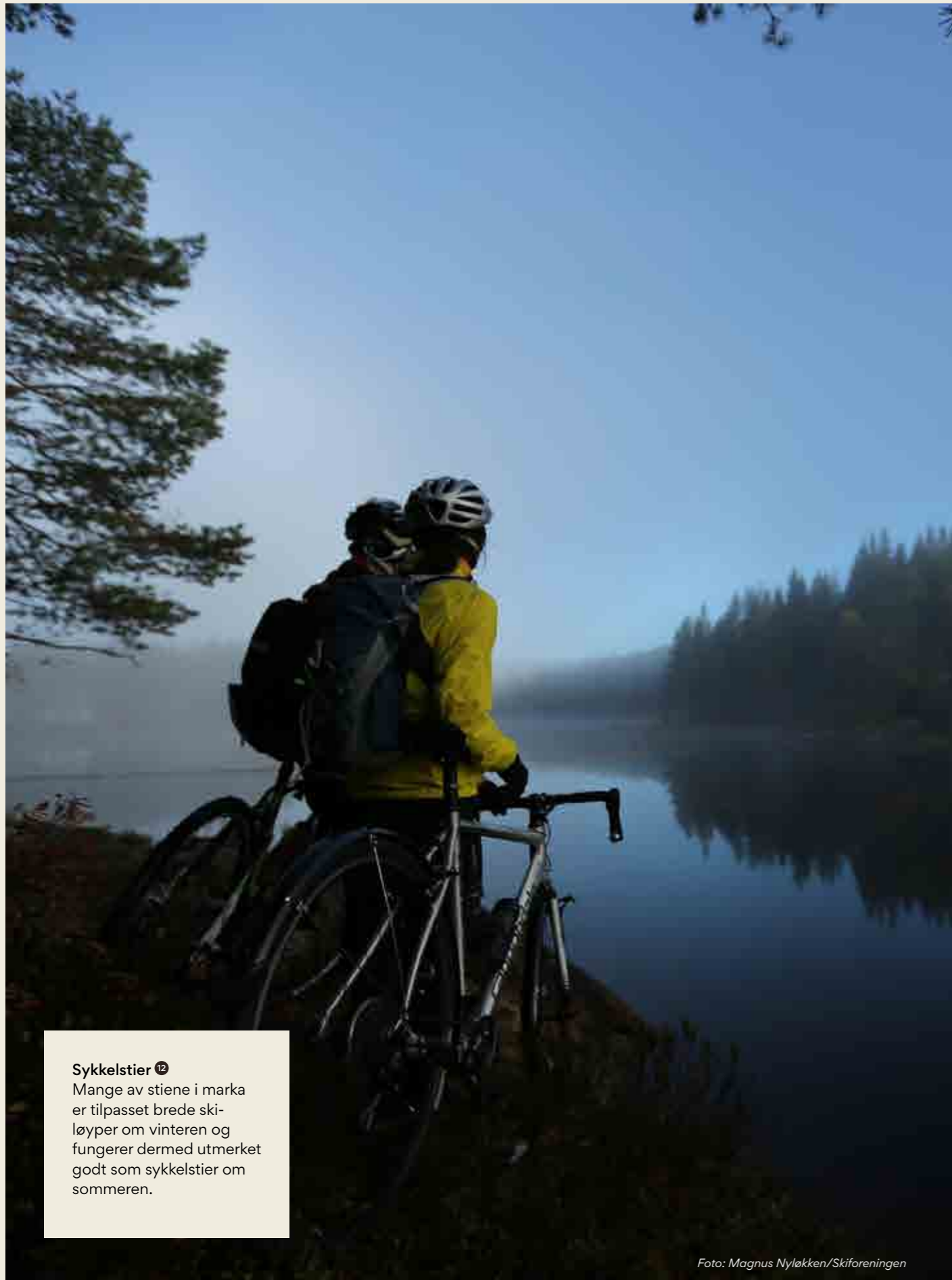
#### For den erfarne turgåer: Bjørnholt og ned

En krevende dagstur på litt over 2 mil. Turen går innom mange av de kjente turmålene i Osloomarka og kan dermed

gjennomføres uten kart. Sognsvann - Ullevålseter - Bjørnholt - Kobberhaughytta - Frognerseieren - Nordmarkskapellet - over Tryvannsanlegget - Lillevann.

#### Lokal topptur: Vettakollen <sup>9</sup>

Vettakollen er ett av de store utkikkspunktene over Indre Oslofjord og Nesoddlendet. Bratt stigning, men god sti og en relativt kort tur.



### Sykelstier 12

Mange av stiene i marka er tilpasset brede skiløyper om vinteren og fungerer dermed utmerket godt som sykkelstier om sommeren.

Foto: Magnus Nyløkken/Skiforeningen

### Stier i marka 3

Bare fra Frognerseteren er det 19 utfarter for sommer og vinter. Stiene går i alt fra lett terreng til de dype eventyrskogene og på de høyeste toppene.

### Merkede løyper 6

Løypene i marka er godt merket. Mange av turene som går ut fra området rundt Vitigrend har blått nivå, det enkleste.

### Utsiktspunkt 8

Vettakollen byr på mer enn 180 graders utsikt over byen og Oslofjorden. Turen opp på toppen er drøye 1,5 km.





Foto: Skiforeningen

### SKILØYPER

Oslomarka har et omfattende løypenett som legger til rette for skiturer med ulik lengde og vanskelighetsgrad. Mange av rundturene starter fra Frognerseteren i øst eller Trollvasshytta i vest, begge deler ligger slik til at du kan sette på deg skiene i Vitigrend. Skiforeningen kjører løypene i Oslomarka, og de legger ut oppdaterte løypekart hele sesongen. Her kan du trene i konkurranseløypa til Marit Bjørgen eller gå på flere dagers ekspedisjon med ski på beina, milevis innover i marka.



Foto: Skiforeningen



### AKEBAKKER

#### Øvresetertjern <sup>7</sup>

Et populært akested bare 200 meter fra Vitigrend.

#### Korketrekkeren <sup>1</sup>

Bakken starter fra Frognerseteren t-banestasjon og tar deg 2500 meter ned til Midtstuen t-banestasjon. Litt av en akebakke! Perfekt for kveldsmoro.

### BÅLPLASSER

Det finnes flere permanente bålplasser i Oslomarka, hvor du trygt kan nyte helgens bålmat, etter bare dra ut etter jobb på ettermiddagen. Dette er noen av de:

- Lille Åklungen <sup>6</sup>
- Åklungen <sup>13</sup>
- Lille Tryvann <sup>3</sup>



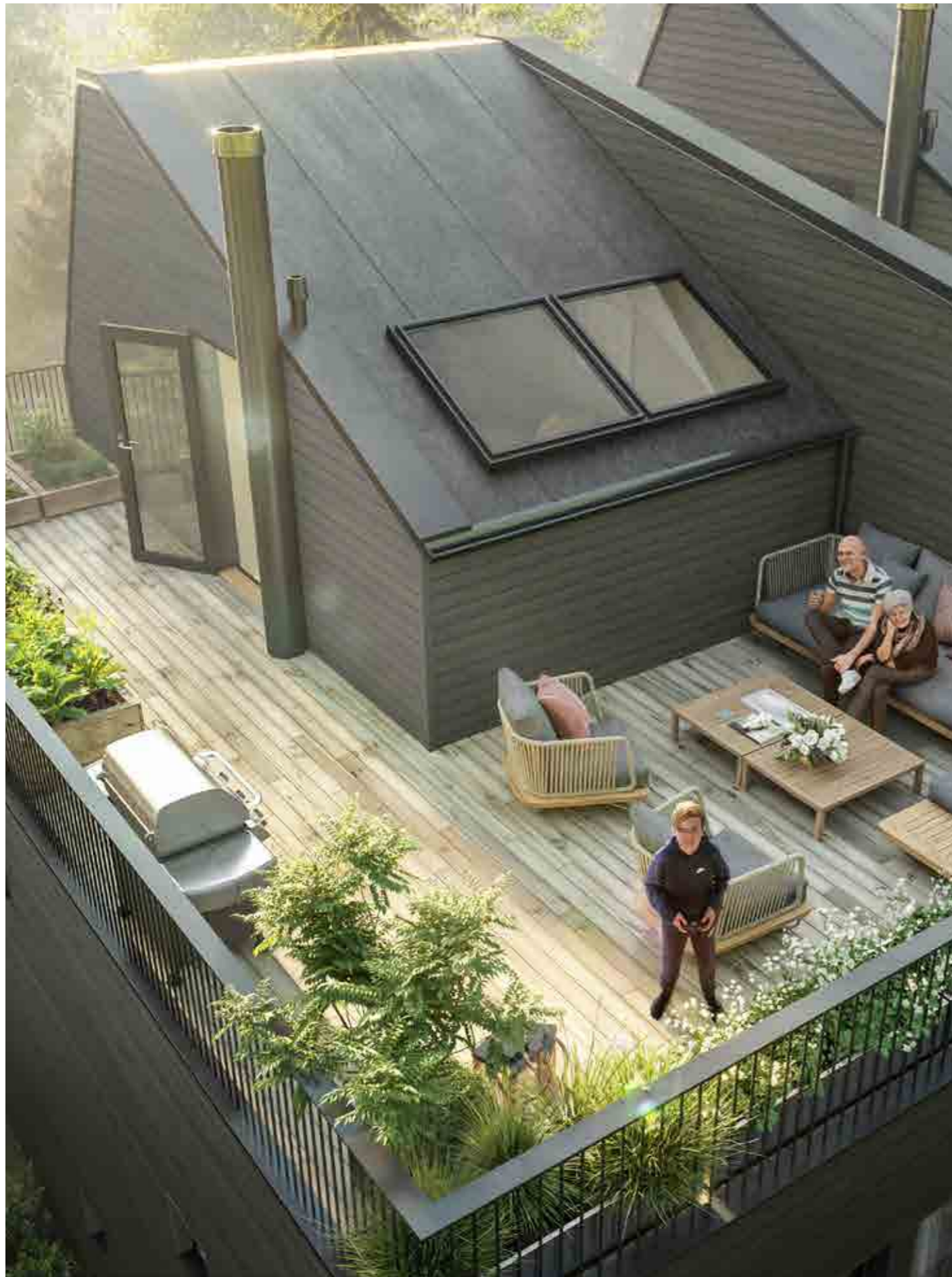
## En verden av ulike skogstyper

I eventyrskogene står grove kjempetrær mellom yngre og unge spirer og falne kjemper. Det er ikke synlige spor etter hogst eller andre naturinngrep. I området rundt Vitigrend finnes en rekke små og større eventyrskoger. Våte kløfter, skyggefulle daler og sumpområder. Eller solrike høyder med bare fjellknauser med gamle kraftige fururøtter som knytter bånd over åssiden. I turkartet ser du hvor du kan finne de fascinerende eventyrskogene.



Velkommen inn  
til Vitigrend





## Arkitektens ord

Vitigrend er tenkt som et boligområde der grensen mellom fritid og hverdag nesten hvikes ut. Bebyggelsen har skog på den ene siden og villaområde preg på den andre siden så beboerne kan selv velge å oppsøke de ulike sinnstemningene dette gir. Den unike tomten langs Ullveien fenget oss både med sin nærhet til Voksenkollen stasjon og nærhet til skogen. Skog gir en ro og mystikk som vi setter pris på i en hektisk hverdag samtidig som mennesket inviteres til aktivitet og rekreasjon.

Boliger med ulike kvaliteter og størrelser ble utformet i forhold til terreng og omkringliggende vegetasjon. Vi ønsket å skape en praktisk ramme rundt det gode liv både inne og ute. Mellom bebyggelsen ligger lekeplasser, adkomstsoner og private og felles uteplasser. Byggene har identitet og skiller seg ut fra hverandre. Alle har fasader med trepanel i ulike nyanser av naturfarger som er tilpasset skogen og byggene rundt.

De første byggene man møter er tre leilighetsbygg. Hvert bygg er delt inn i tre volumer som gjenkjennes med de skrå takene som henvender seg i ulike retninger. Arkitekturen er utformet med referanser til leilighetsbygg man finner på skisteder rundt i Norge og Europa. Effektive leiligheter med store vinduer og balkonger gir nærhet til omgivelsene. Under byggene ligger felles kjeller med servicerom, ikke bare for bil, men også sykkel og ski. Her skal det være plass til favorittutstyret man bruker ute i nærområdet.

Rekkehusene mot kollen er «boligen i skogen», de har store vinduer i 2. og 3. plan slik at man nesten føler man sitter i tretoppene når man ser ut av vinduene. Loftstue med utgang til privat takterrasse, gir skjermede områder til å nyte ettermiddagssolen.

Rekkehusene mot vest er kompakte og effektive boliger med sykkel og bil rett utenfor inngangsdøren. Boligen har kjøkken, stue og terrasse på inngangsplan, og under er den private sonen med soverom og et romslig fellesområde der barn kan leke og «ha sin egen verden» litt vekk fra de voksne.

Uteområdene som landskapsarkitektene har utformet følger opp vår ide om villapreg mellom husene og eksisterende natur på utsiden av boligområdet. Det er avsatt lekearealer for de minste nær husene og eksisterende turstier i nærområdet forbindes med gruslagte stier gjennom boligområdet ut i skogen.

Store deler av omkringliggende natur på tomten må bevares slik den er i dag. Dette sikrer den arkitektoniske ideen om å bo i grensen til naturen. Vi har brukt all vår erfaring i utformingen av Vitigrend og er sikre på at dette blir et koselig miljø som svarer til menneskets trang til både praktiske boliger og store områder til utfoldelse.

## UTOMHUSPLAN

# Bo åpent i naturlig selskap

Like utenfor de tilhørende grøntområdene som omkranser boligområdet, finnes gode turveier som tar deg ut på både korte og lengre eventyr. Fra boligene kan du gå milevis i flott natur og stå på ski i fine skiløyper. En av DNTs blåmerkede stier går igjennom boligfeltet og tar deg direkte ut i marka. Rett overfor ligger også et naturområde som både skjærer og gir et inntrykk av naturen – som venter like bortenfor. Området rundt er naturskjønt og stille med mange friluftstilbud. Midt i Vitigrend blir det etablert et felles tun med lekeplass, et godt samlingspunkt for lek og gode samtaler. Omkranset av boligene og grøntområder, blir dette en trygg og skjermet plass for beboerne.

Rekkehusene og leilighetene fordeles på åtte bygg, hvor fasader hovedsakelig vil bli utført i tre. Byggenes plassering i ulike høydenivåer og godt med luft mellom, gjenspeiler områdets topografi. Arkitekturen glir inn i landskapet, og gir byggene unike preg samtidig som området får en delikat helhet. En skjønn forening av naturlig vegetasjon, trær og beplantning vil gi en atmosfære av et luftig og privat boligområde. Her vil alle kunne nyte herlig utsikt, sol og frisk luft.



Foto: Magnus Nyløkken/Skiforeningen





## KJØKKEN

# Samlingspunkt for gode stunder

Kjøkken og stue har åpen løsning, slik at dette vil bli et naturlig samlingspunkt med mye aktivitet. Måltidene kan nytes ved spiseplassen, eller tas med ut på terrasse eller balkong. Kjøkkeninnredning fra HTH, og en lekker og praktisk kjøkkenøy i utvalgte leiligheter som gir et harmonisk inntrykk. Velg mellom tre spennende konsepter med ulike fargekombinasjoner for personlig preg! Integrerte hvitevarer gir en helhetlig opplevelse av kjøkkenet. Leveransen omfatter kombikjøleskap, oppvaskmaskin, innebygget stekeovn og separat induksjonsplatetopp og vinskaf. Her blir det god plass for både oppbevaring og kokkekunster.

Skap en hyggelig og rolig stemning: Det leveres LED-gripelist integrert i bunn av overskap på kjøkkenet, og alle takpunkt leveres med dimmebryter. Vannbåren gulvvarme på kjøkkenet sørger for en ekstra lun atmosfære i de kalde månedene.

BAD

# Praktisk velvære

En tilbringer overraskende mye tid på baderommet. Her er det lagt vekt på praktiske løsninger i harmoni med et delikat inntrykk.

Badene blir behagelige og innbydende. Rommet får gulv og vegger med grå rettskårne fliser, type Glade Antracite Rect. eller tilsvarende. Badene plassbygges for optimal utnyttelse av rommet.

Innredningen på baderom leveres med heldekkende servant i hvitt porselen, og servantskapet med fronter av typen BASE (lik kjøkken) eller Nordic Spirit fra HTH. Lekkert speil på veggen bak servant leveres med LED-lys, samt LED-downlights i tak.

Blandebatteri til servant og i dusj utføres i krom, og dusjvegger i herdet glass, samt vegghengt toalett med innkasset sistene. Det er avsatt plass til vaskemaskin/kondens-tørketrommel på ett av badene i leilighetene. Elektrisk og termostatstyrt gulvvarme på baderommet er både praktisk og komfortabelt. Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk.



## INSPIRASJON

# Eventyrlig

Benytt mørke kombinasjoner av forskjellige fargetoner, hold deg til jordfargene, men benytt gjerne flere deler av fargeskalaen. Velg mørke naturmaterialer og miks gjerne flere ulike treslag. Treslag med godt synlige årringer eller kvister vil understreke den eventyrlige stilen.



NORTHERN  
MYSTIC 7613



LOTUS  
1108



MASALA  
10428



TREASURE  
7628

Fargekoder fra Jotun.

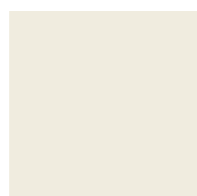
Bilder for interiørinspirasjon,  
samsvarer ikke med leveranse.



## INSPIRASJON

# Lysglimt

Kjenn følelsen av sola som bryter gjennom lyse gardiner, dette er stemningssetteren for denne stilen. Benytt farger fra den varme delen av fargeskalaen og bruk sandtoner som base. Hold de store flatene lyse, men velg gjerne egne toner for hvert rom. Det skaper et spennende romlig uttrykk. Velg tilbehør i varme farger med overflater som konjakkfarget skinn, bronse og beige lin.



SILKE  
0486



GRANSKYGGE  
1288



HUMMUS 12118



WELCOMING  
RED 20167

Fargekoder fra Jotun.  
Bilder for interiørinspirasjon,  
samsvarer ikke med leveranse.

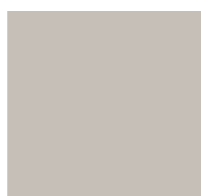
## INSPIRASJON

# Lun eleganse

Dette er en dempet, rolig atmosfære med mørke toner og myke overflater. Tenk matte flater og myke materialer. Formspråket skal være kubistisk for å skape det elegante uttrykket. Benytt skinn, mattlakkert stål og keramikk mot gyldne klare gull- og bronsjedetaljer. Velg store tekstiler, gjerne gardiner fra tak til gulv.



EARTHY BROWN 12127



ANTIKKGRÅ  
1973



COASTAL BLUE 5504



DEMPET SORT 9938

Fargekoder fra Jotun.

Bilder for interiøinspirasjon,  
samsvarer ikke med leveranse.



# Felles- funksjoner

Et rekkehus eller en leilighet i Vitigrend gir deg mer enn en god bolig. Dette prosjektet har det lille ekstra, som gjør at du har alle enebolig-funksjonene på deling med nabolaget ditt. I ett av byggene lages et funksjonelt oppholdsrom til felles bruk og med mange muligheter. Her kan du bo alene - sammen.

## Gjesterom

De aller fleste dager i året har du det du trenger av rom, men ved enkelte anledninger kunne det være fint med et ekstra soverom. I ett av byggene blir det bygget et gjesterom, som beboerne kan reservere til familie og venner for noen dager. Dette gir deg mulighet til å invitere flere overnattingsgjester, og tilby dem komfortabel og privat innkvartering.

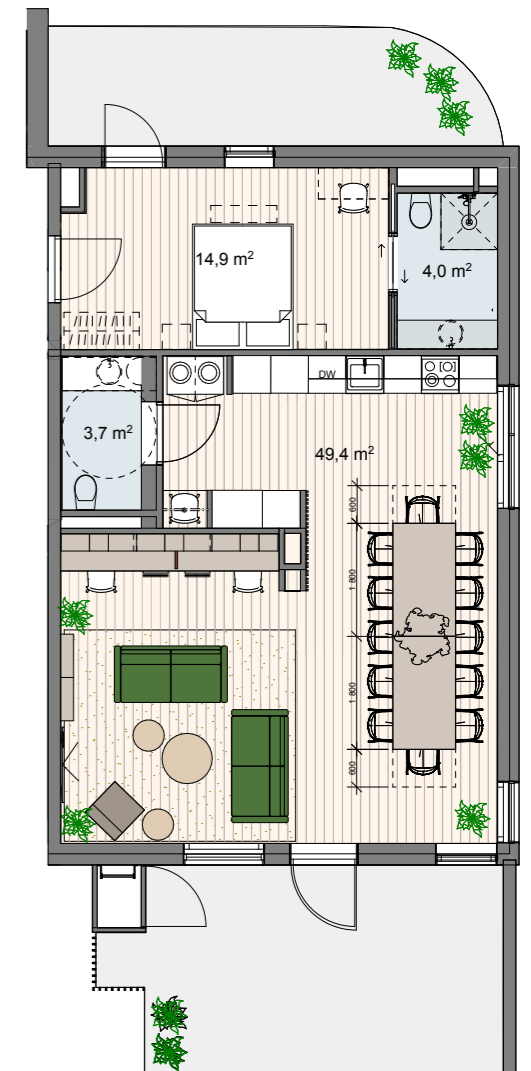
## Felleslokale

Her trenger du ikke være bekymret for å invitere til sosiale samlinger med venner og familie. Boligområdet vil få et stort felleslokale som kan benyttes til mange formål: Her kan du arrangere bursdag, trening eller julefest. La barna invitere alle klassekameratene til et herlig bursdagselskap, hvor det er plass til både lek og servering. Hovedrommet leveres med kjøkken, bad og innredning. Fellesrommet får også en romslig markterrasse, perfekt for en hyggelig kveld med sommerfest for naboer, familie og venner.

Lokalet vil bli utstyrt med stoler, bord og sofa. Ved sofahjørnet blir det bord- og benkeplass, som blir et svært anvendelig område til eksempelvis plassering for buffet ved arrangement, eller arbeidssoner med kontorstoler ved behov. Lokalet får både garderober for klær og sko, samt eget toalett.

## Praktisk rom for ski og sykkel

En felles kombinert sykkel- og smørebod er praktisk plassert i parkeringskjelleren under leilighetsbyggene, til bruk for alle beboerne på Vitigrend. Dette fellesrommet ligger i tilknytning til innvendig sykkelparkering, og kan brukes til å skru på sykkel eller smøre ski. Her kan du stå tørt og varmt mens du klargjør skiene for en tur i Nordmarka. Kanskje du utveksler smøretips med naboen, hvorpå dere oppdager at dere tenker dere ut i samme skiløype – og ender med en hyggelig skitur sammen.







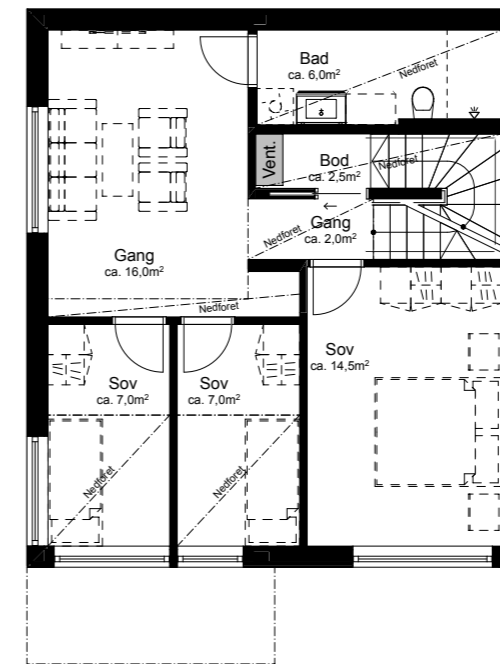
## REKKEHUS G OG H 4-roms

Moderne rekkehus over to plan, med tre soverom, samt separate bad i begge etasjer. Rekkehusene får en åpen og fin planløsning med store og gode rom. Rett utenfor blir det egen carport med tilknyttet privat sportsbod.

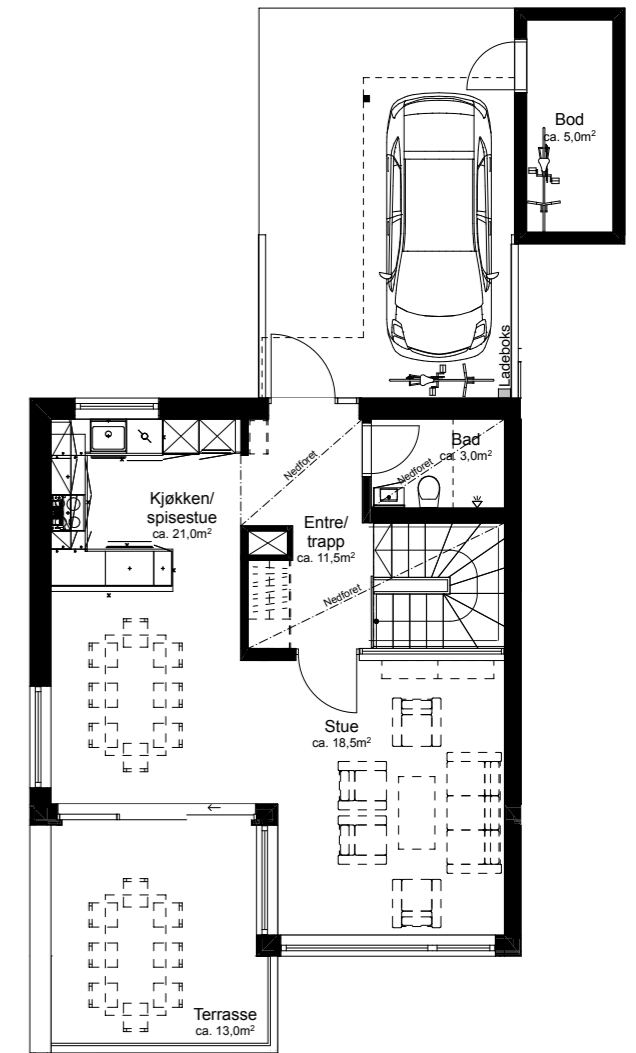
Store vindus- og glassflater gir både lys og utsikt: Rekkehus G og H har skyvedør i glass fra gulv til tak. Fra stuen kan du gå rett ut på en deilig terrasse på hele 13 kvadratmeter.

# REKKEHUS G 119,5 kvm

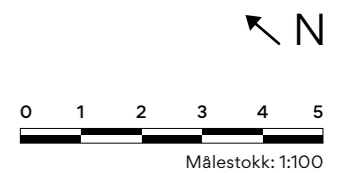
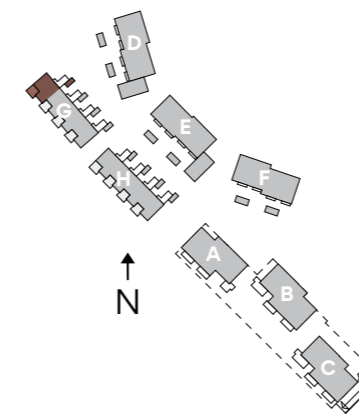
Rekkehusenhet:	1022
Hus:	G
Rom:	4
BRA:	119,5 kvm
P-rom:	115,0 kvm
Terrasse:	13,0 kvm
Bod innvendig:	2,5 kvm
Bod utvendig:	5,0 kvm



U.etasje



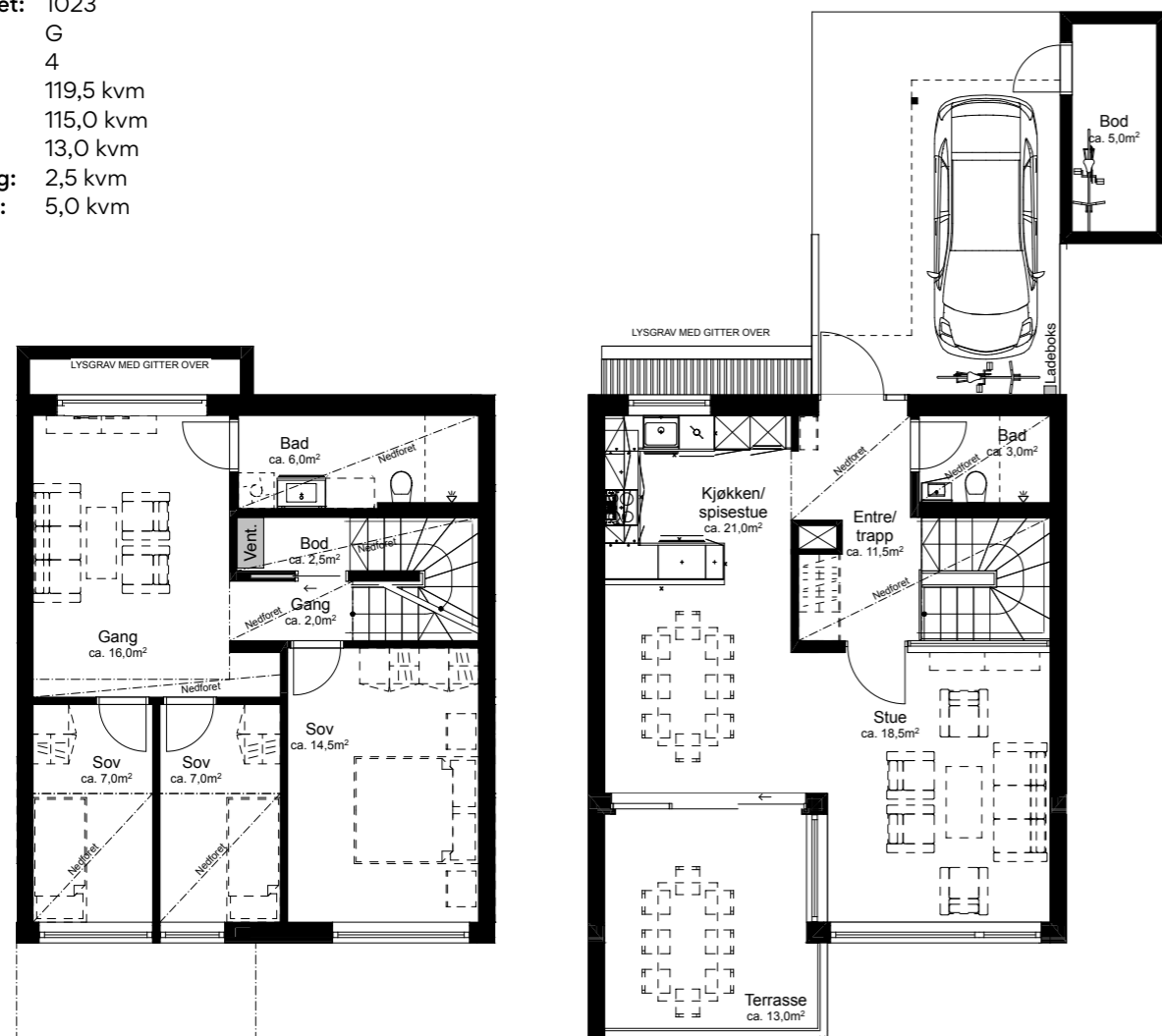
1. Etasje



REKKEHUS G

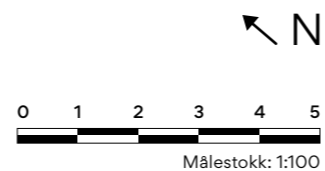
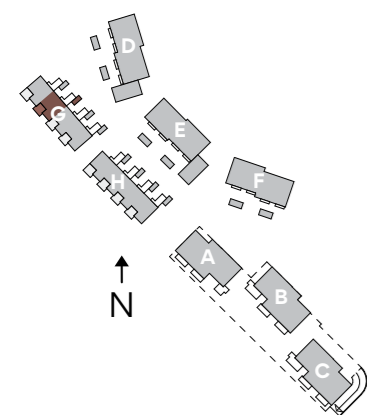
# 119,5 kvm

Rekkehusenhet: 1023  
 Hus: G  
 Rom: 4  
 BRA: 119,5 kvm  
 P-rom: 115,0 kvm  
 Terrasse: 13,0 kvm  
 Bod innvendig: 2,5 kvm  
 Bod utvendig: 5,0 kvm



U.etasje

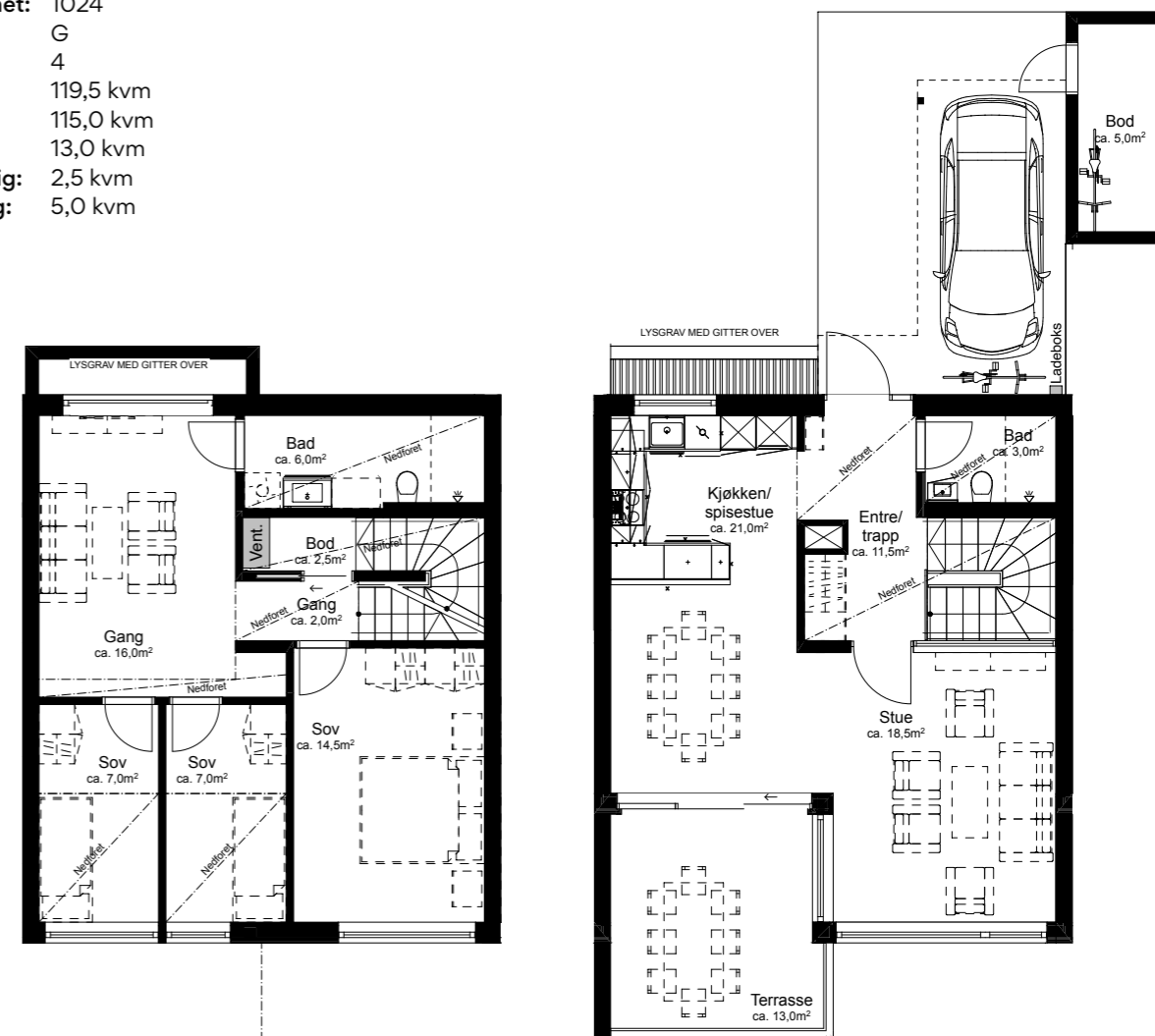
1. Etasje



REKKEHUS G

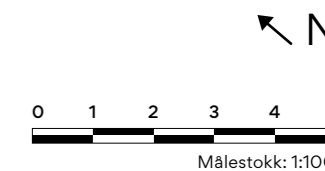
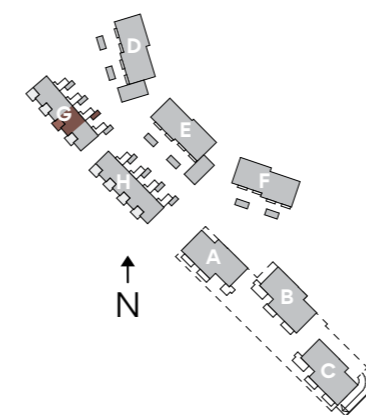
# 119,5 kvm

Rekkehusenhet: 1024  
 Hus: G  
 Rom: 4  
 BRA: 119,5 kvm  
 P-rom: 115,0 kvm  
 Terrasse: 13,0 kvm  
 Bod innvendig: 2,5 kvm  
 Bod utvendig: 5,0 kvm



U.etasje

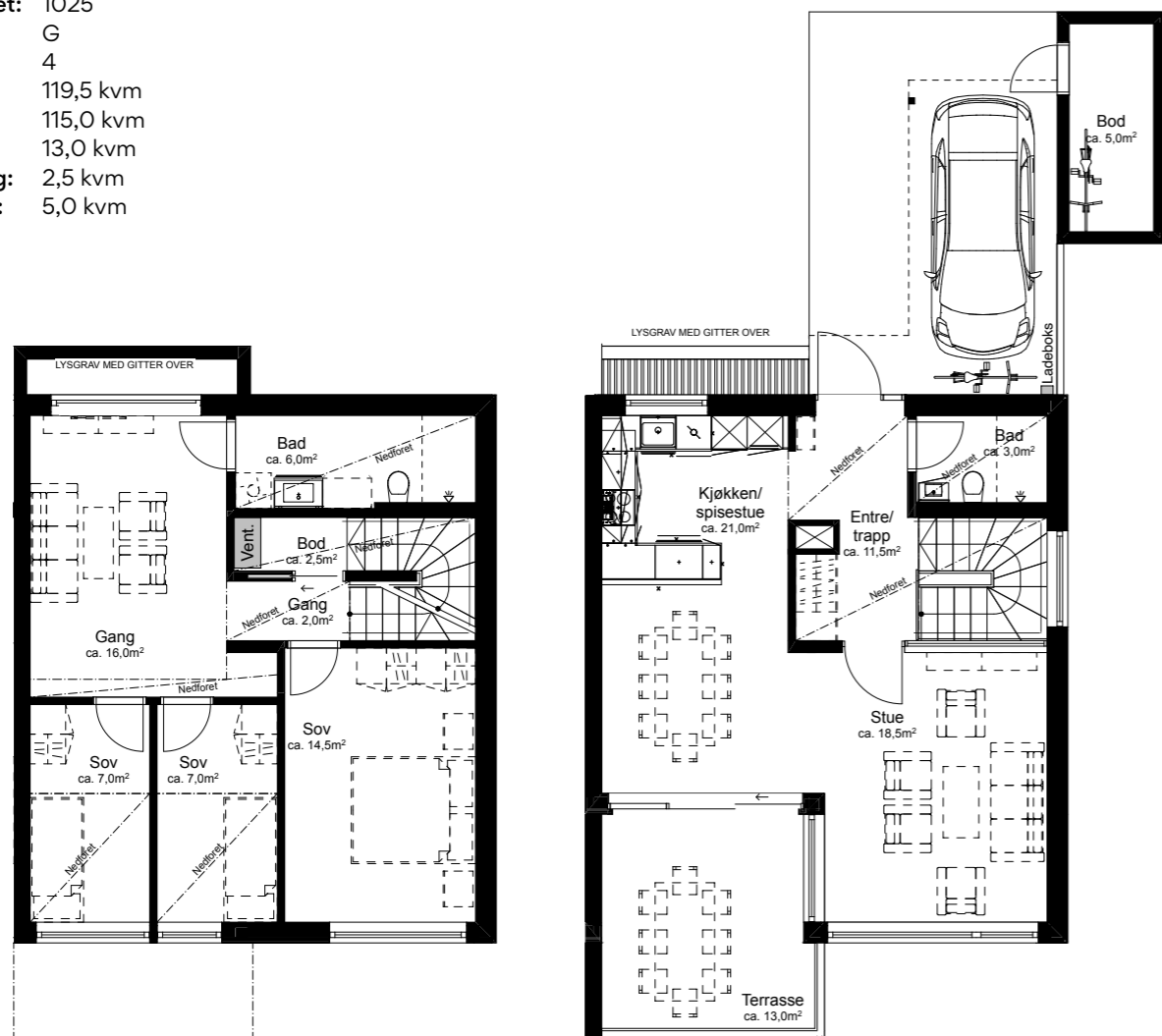
1. Etasje



REKKEHUS G

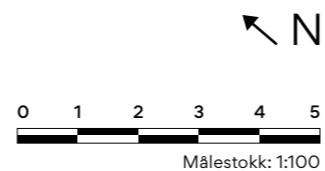
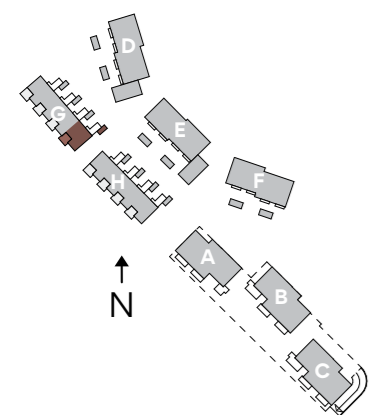
# 119,5 kvm

Rekkehusenhet: 1025  
 Hus: G  
 Rom: 4  
 BRA: 119,5 kvm  
 P-rom: 115,0 kvm  
 Terrasse: 13,0 kvm  
 Bod innvendig: 2,5 kvm  
 Bod utvendig: 5,0 kvm



U.etasje

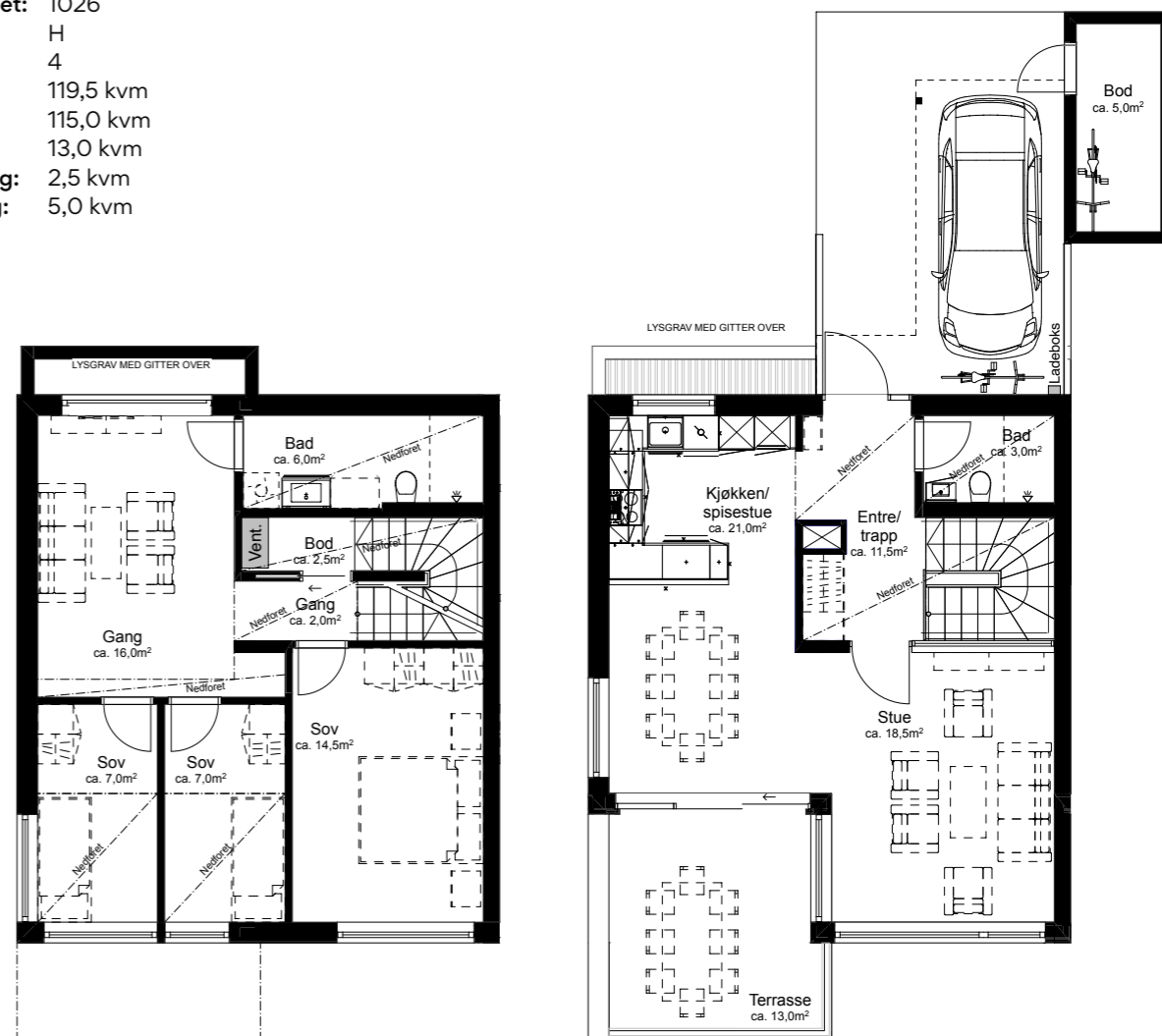
1. Etasje



REKKEHUS H

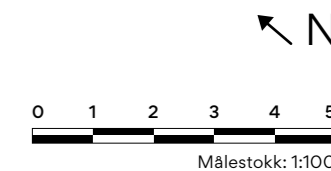
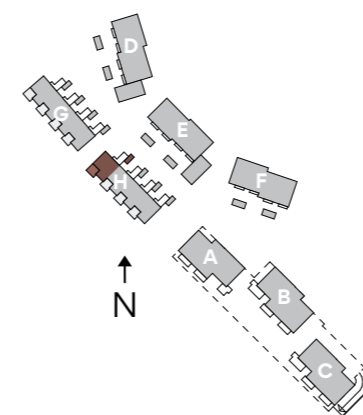
# 119,5 kvm

Rekkehusenhet: 1026  
 Hus: H  
 Rom: 4  
 BRA: 119,5 kvm  
 P-rom: 115,0 kvm  
 Terrasse: 13,0 kvm  
 Bod innvendig: 2,5 kvm  
 Bod utvendig: 5,0 kvm



U.etasje

1. Etasje



REKKEHUS H

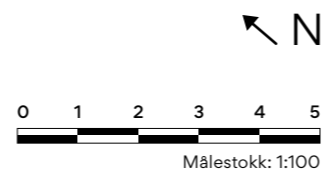
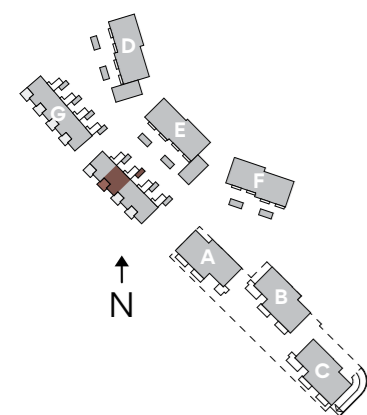
# 119,5 kvm

Rekkehusenhet: 1027  
 Hus: H  
 Rom: 4  
 BRA: 119,5 kvm  
 P-rom: 115,0 kvm  
 Terrasse: 13,0 kvm  
 Bod innvendig: 2,5 kvm  
 Bod utvendig: 5,0 kvm



U.etasje

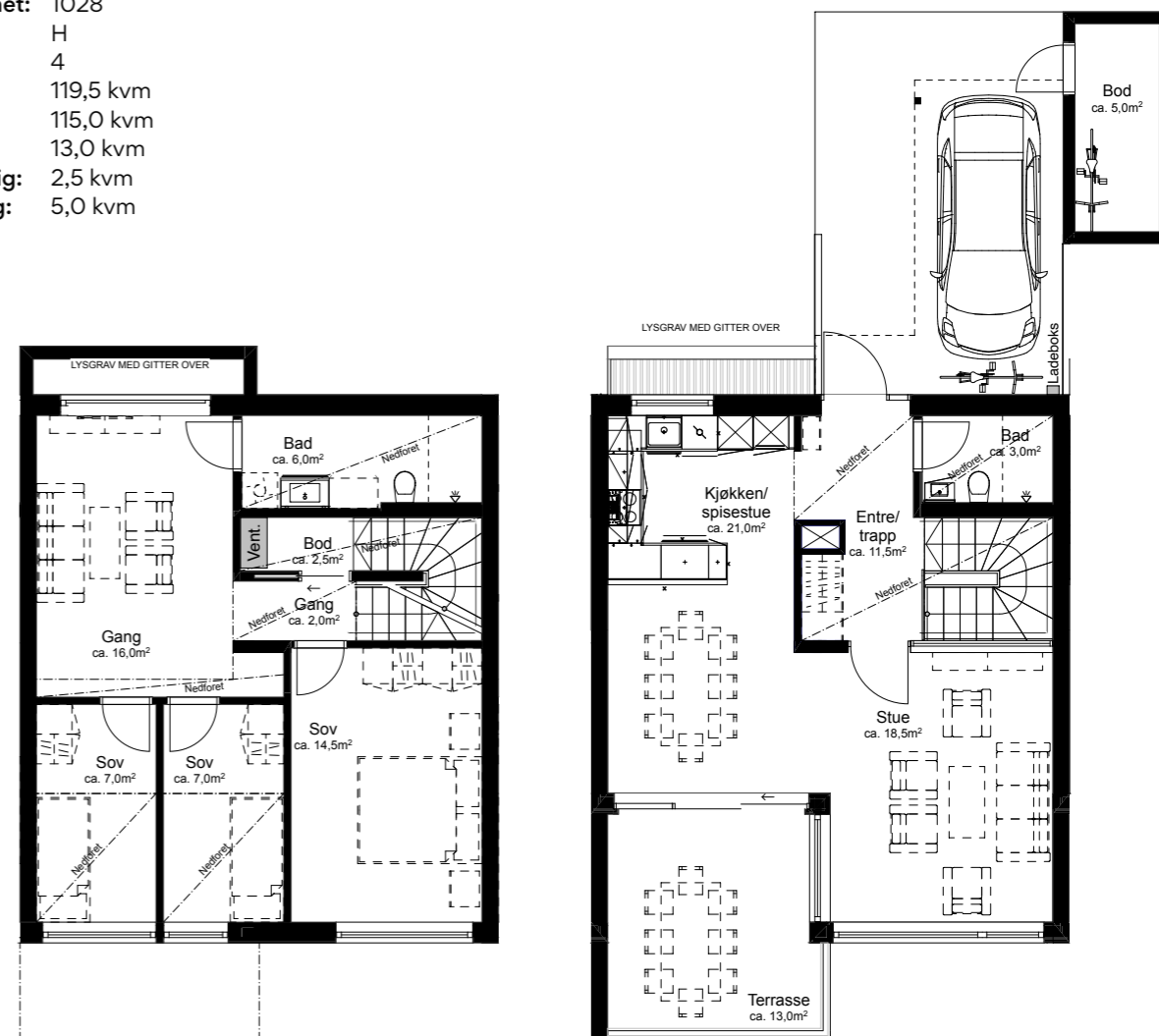
1. Etasje



REKKEHUS H

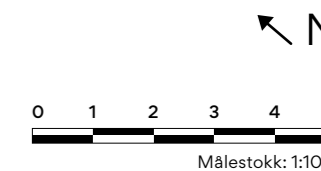
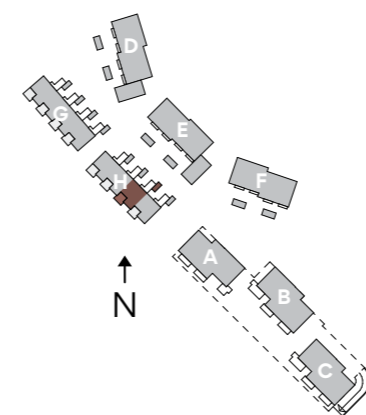
# 119,5 kvm

Rekkehusenhet: 1028  
 Hus: H  
 Rom: 4  
 BRA: 119,5 kvm  
 P-rom: 115,0 kvm  
 Terrasse: 13,0 kvm  
 Bod innvendig: 2,5 kvm  
 Bod utvendig: 5,0 kvm



U.etasje

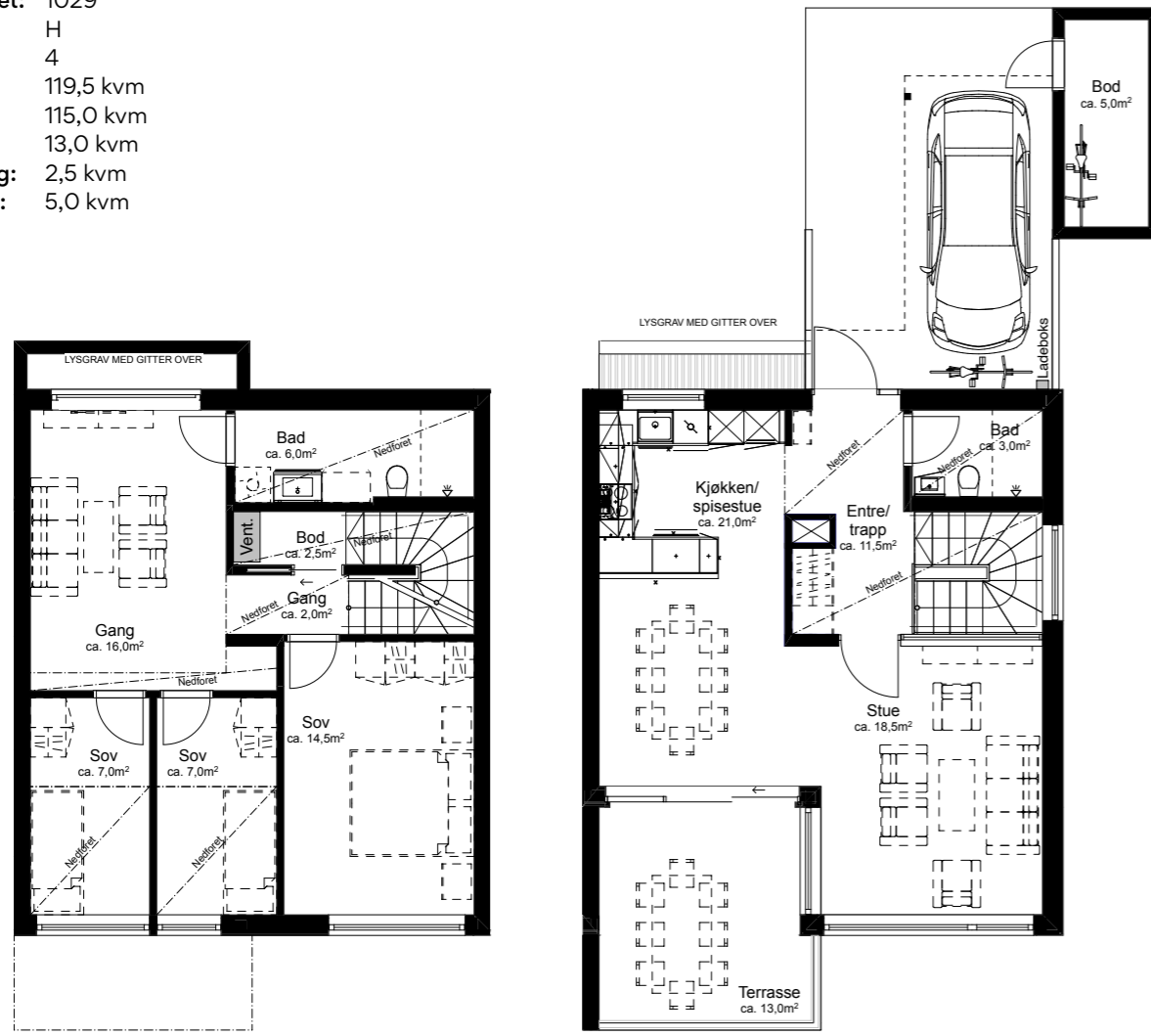
1. Etasje



REKKEHUS H

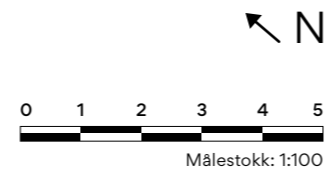
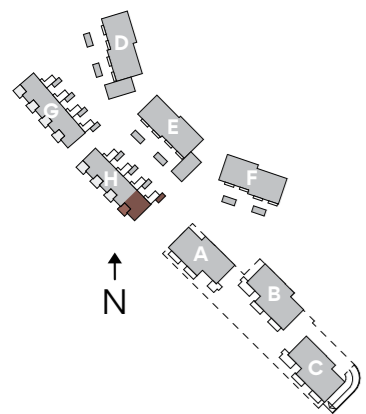
# 119,5 kvm

Rekkehusenhet: 1029  
Hus: H  
Rom: 4  
BRA: 119,5 kvm  
P-rom: 115,0 kvm  
Terrasse: 13,0 kvm  
Bod innvendig: 2,5 kvm  
Bod utvendig: 5,0 kvm



U.etasje

1. Etasje

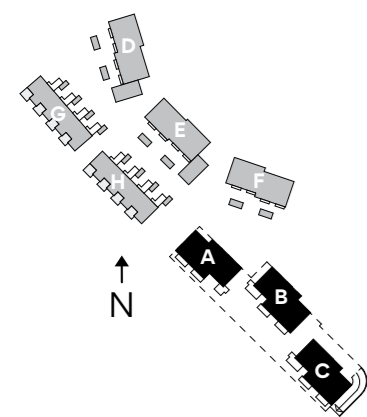
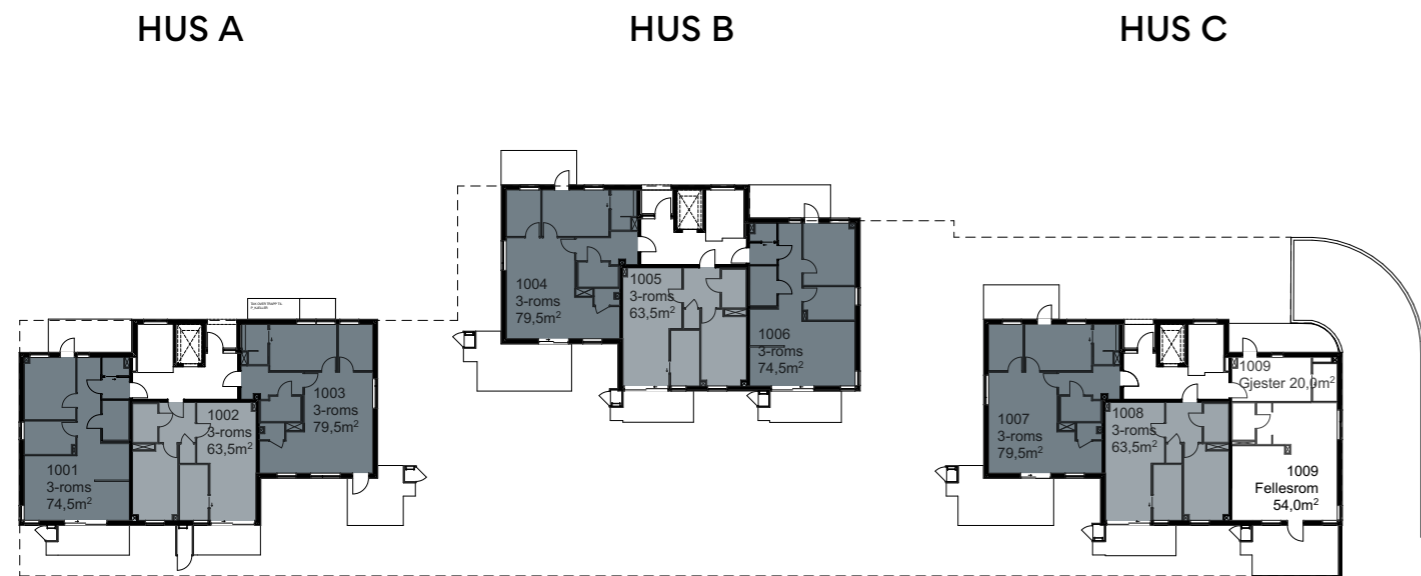




ETASJEPLAN

# Plan 1

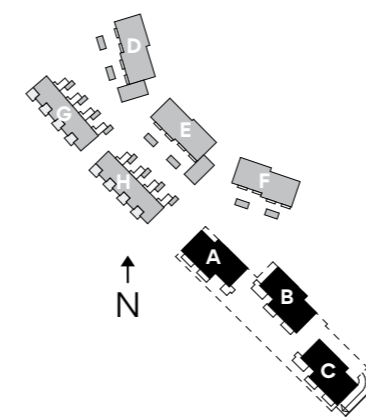
- Hus A 1001: 74,5 kvm BRA
- Hus A 1002: 63,5 kvm BRA
- Hus A 1003: 79,5 kvm BRA
- Hus B 1004: 79,5 kvm BRA
- Hus B 1005: 63,5 kvm BRA
- Hus B 1006: 74,5 kvm BRA
- Hus C 1007: 79,5 kvm BRA
- Hus C 1008: 63,5 kvm BRA
- Hus C 1009: Fellesrom



ETASJEPLAN

# Plan 2

- Hus A 2001: 74,5 kvm BRA
- Hus A 2002: 63,5 kvm BRA
- Hus A 2003: 91,5 kvm BRA
- Hus B 2004: 91,5 kvm BRA
- Hus B 2005: 63,5 kvm BRA
- Hus B 2006: 74,5 kvm BRA
- Hus C 2007: 91,5 kvm BRA
- Hus C 2008: 63,5 kvm BRA
- Hus C 2009: 74,5 kvm BRA



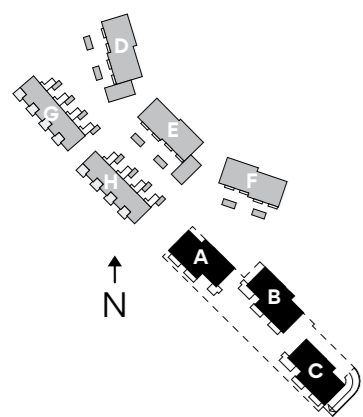
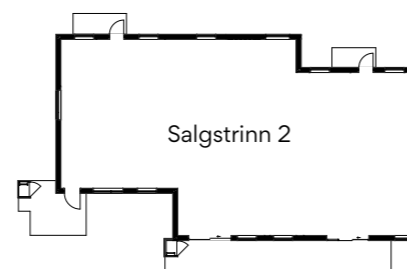
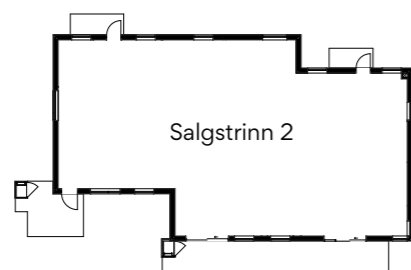
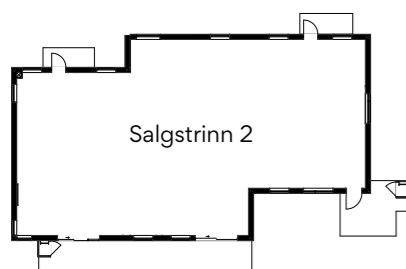


# Plan 3

HUS A

HUS B

HUS C



## LEILIGHETER

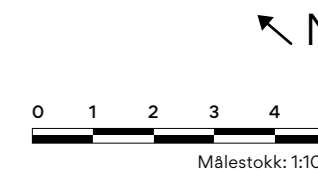
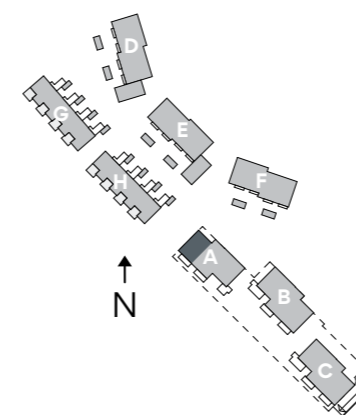
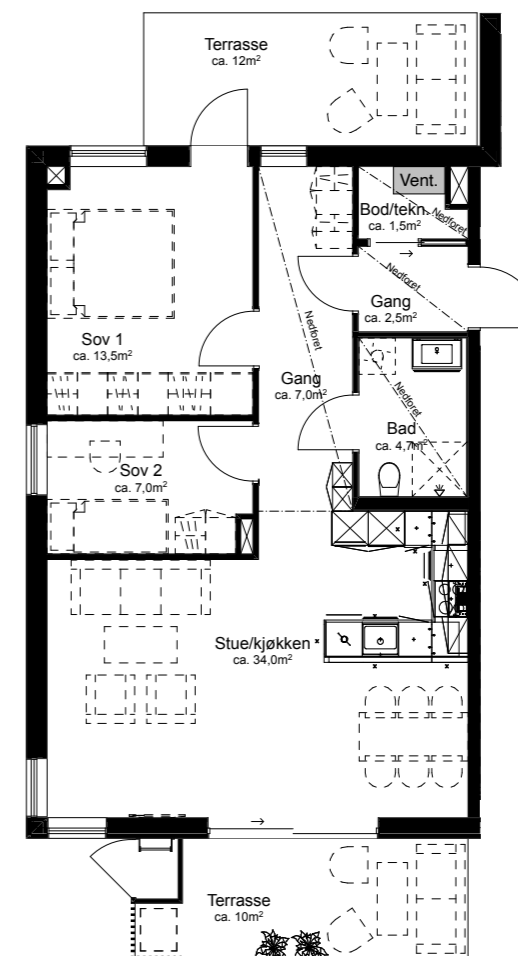
# 3-roms

Leilighetene har gode løsninger som gir det lille ekstra. To gode soverom, stue og kjøkken i åpen løsning som gir en herlig, luftig romfølelse. Det leveres én sportsbod på minimum 5 kvadratmeter til hver leilighet, i lukket felles anlegg i kjeller under bygg A, B og C.

## HUS A - 3-ROMS

# 74,5 kvm

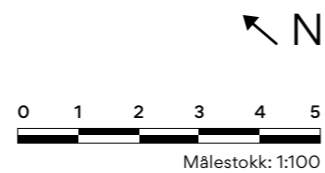
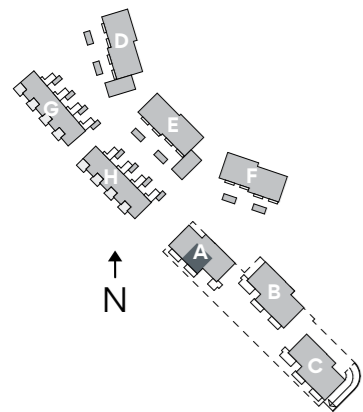
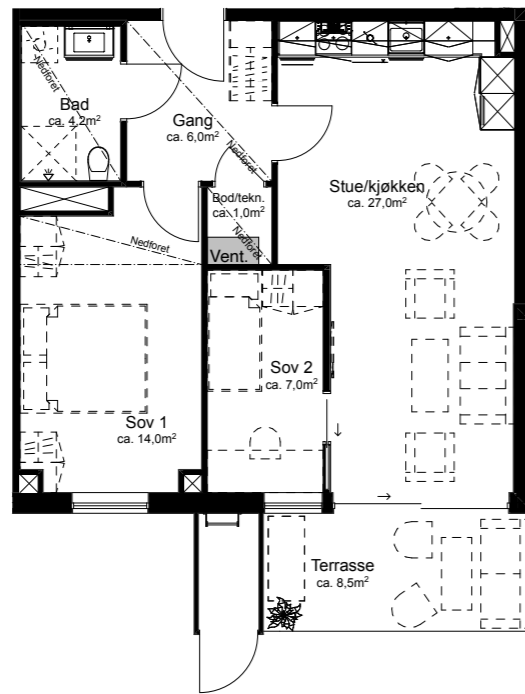
Leilighet:	1001
Hus:	A
BRA:	74,5 kvm
P-rom:	71,5 kvm
Terrasse:	12 + 10 kvm
Etasje:	1
Bod innvendig:	1,5 kvm
Bod utvendig:	5,0 kvm



# HUS A - 3-ROMS

## 63,5 kvm

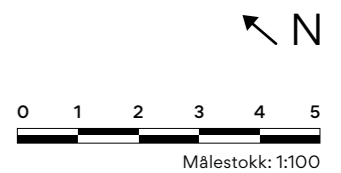
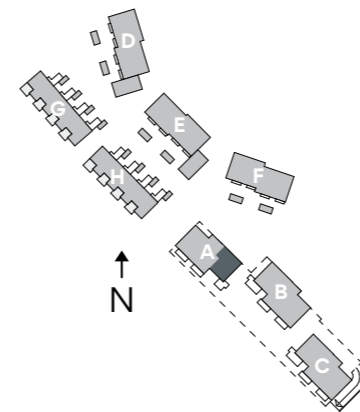
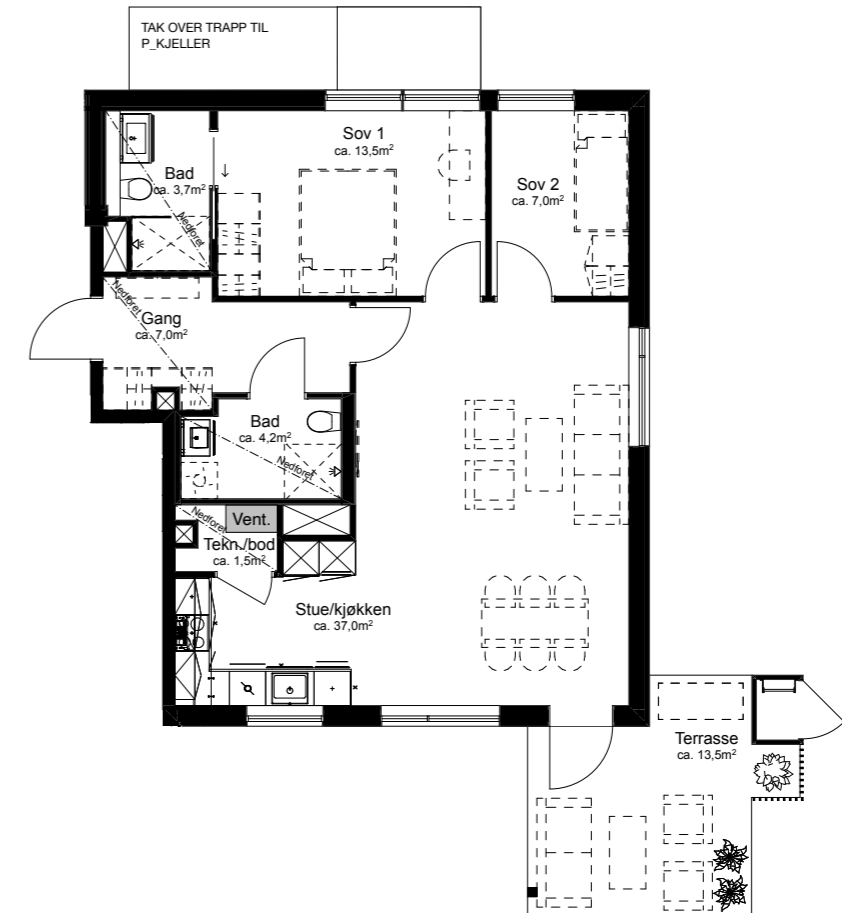
Leilighet: 1002  
Hus: A  
BRA: 63,5 kvm  
P-rom: 60,0 kvm  
Terrasse: 8,5 kvm  
Etasje: 1  
Bod innvendig: 1,0 kvm  
Bod utvendig: 5,0 kvm



# HUS A - 3-ROMS

## 79,5 kvm

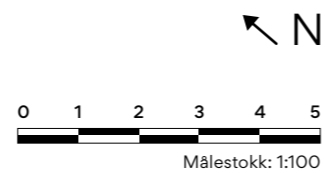
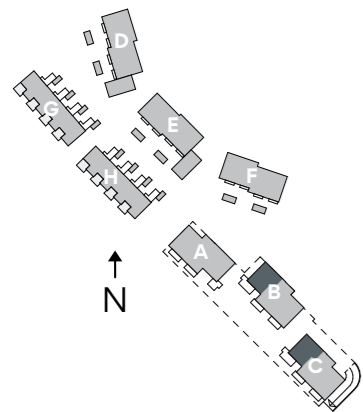
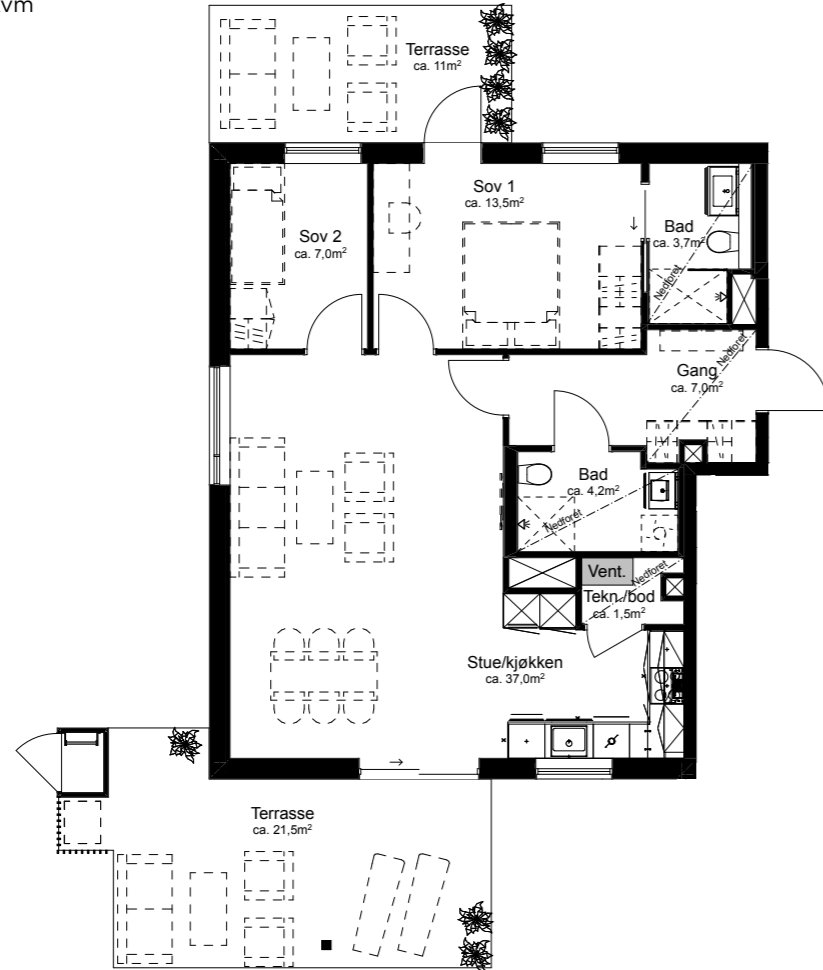
Leilighet: 1003  
Hus: A  
BRA: 79,5 kvm  
P-rom: 75,5 kvm  
Terrasse: 13,5 kvm  
Etasje: 1  
Bod innvendig: 1,5 kvm  
Bod utvendig: 5,0 kvm



HUS B, C - 3-ROMS

# 79,5 kvm

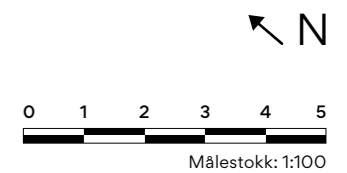
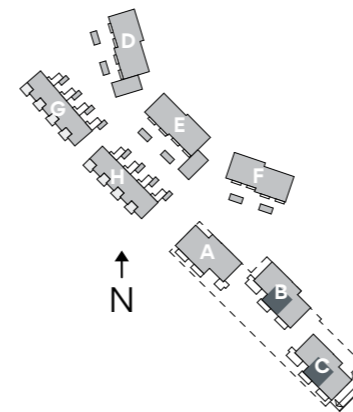
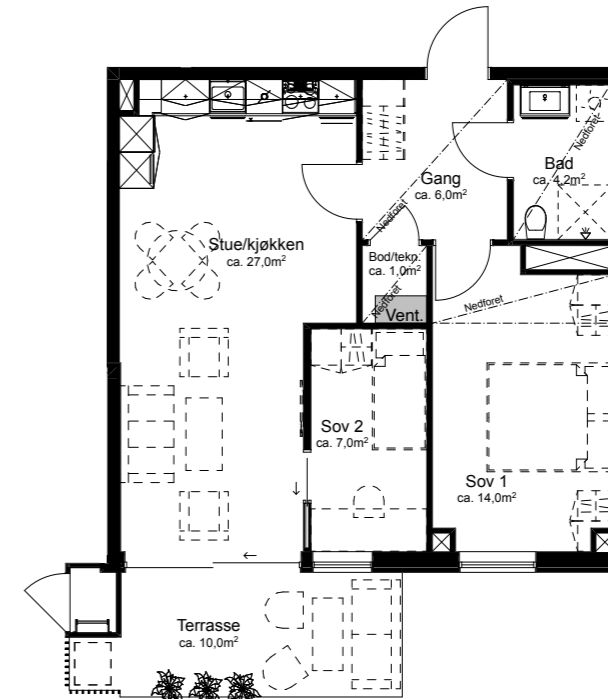
Leilighet: 1004, 1007  
 Hus: B, C  
 BRA: 79,5 kvm  
 P-rom: 75,5 kvm  
 Terrasse: 21,5 + 11 kvm  
 Etasje: 1  
 Bod innvendig: 1,5 kvm  
 Bod utvendig: 5,0 kvm



HUS B, C - 3-ROMS

# 63,5 kvm

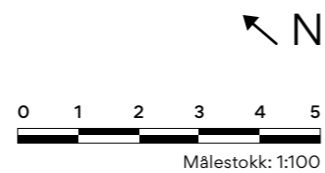
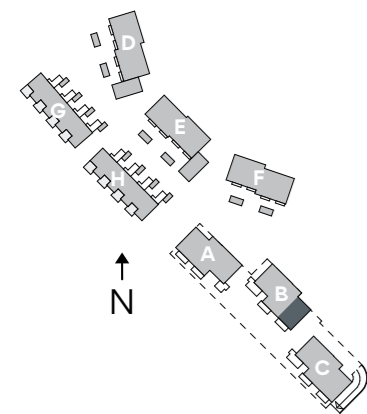
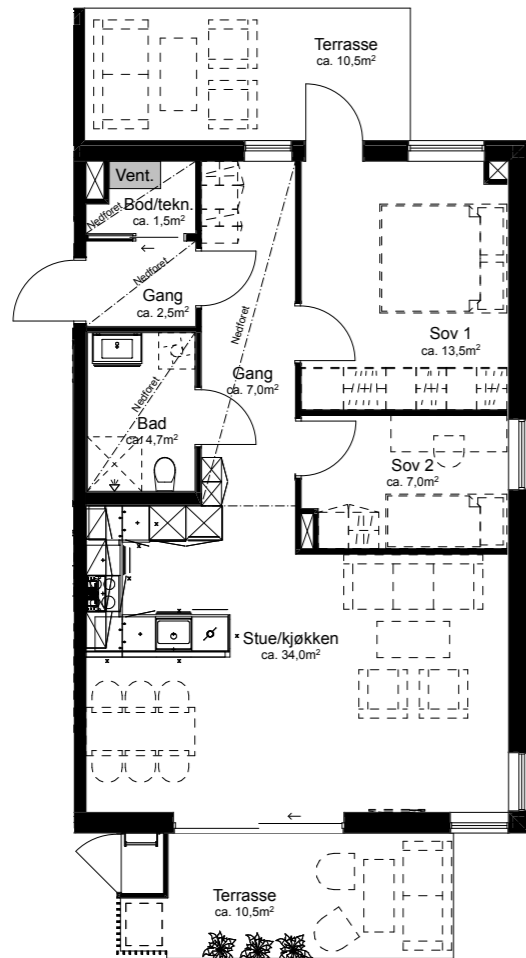
Leilighet: 1005, 1008  
 Hus: B, C  
 BRA: 63,5 kvm  
 P-rom: 60,0 kvm  
 Terrasse: 10,0 kvm  
 Etasje: 1  
 Bod innvendig: 1,0 kvm  
 Bod utvendig: 5,0 kvm



HUS B - 3-ROMS

# 74,5 kvm

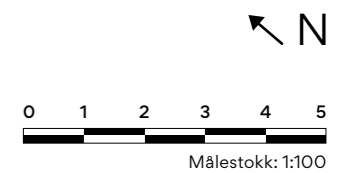
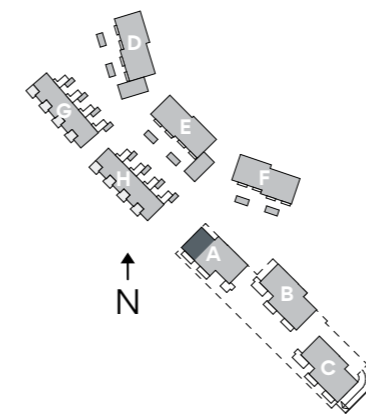
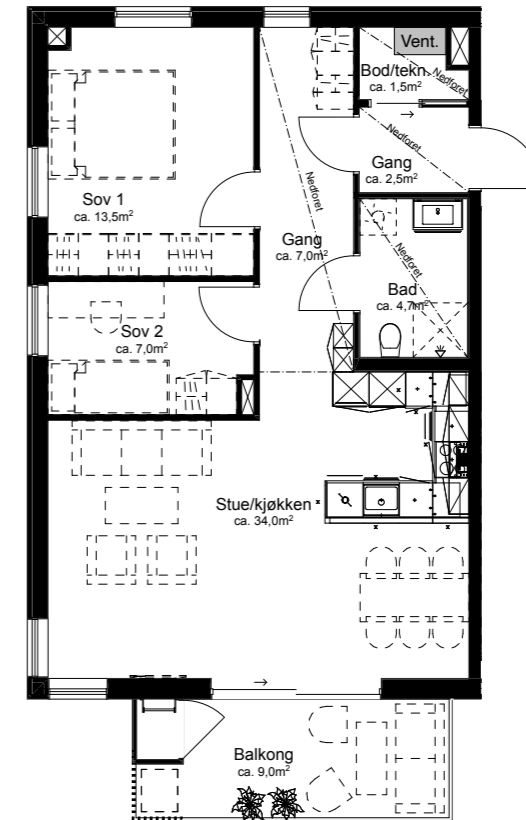
Leilighet: 1006  
 Hus: B  
 BRA: 74,5 kvm  
 P-rom: 71,5 kvm  
 Terrasse: 10,5 + 10,5 kvm  
 Etasje: 1  
 Bod innvendig: 1,5 kvm  
 Bod utvendig: 5,0 kvm



HUS A - 3-ROMS

# 74,5 kvm

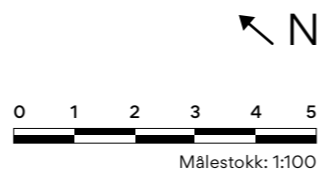
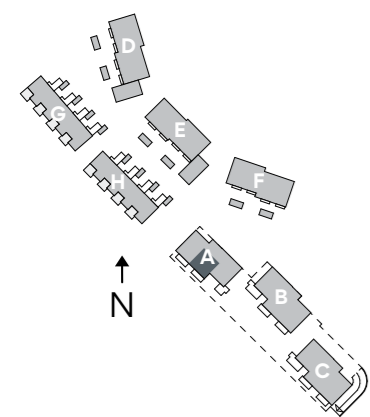
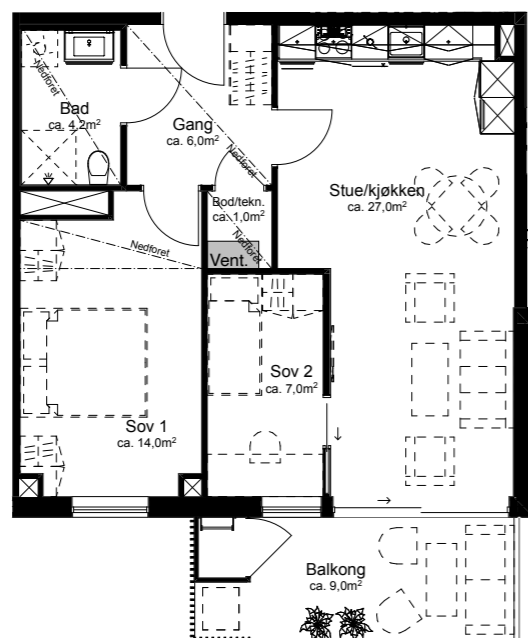
Leilighet: 2001  
 Hus: A  
 BRA: 74,5 kvm  
 P-rom: 71,5 kvm  
 Balkong: 9,0 kvm  
 Etasje: 2  
 Bod innvendig: 1,5 kvm  
 Bod utvendig: 5,0 kvm



HUS A - 3-ROMS

# 63,5 kvm

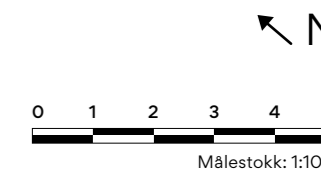
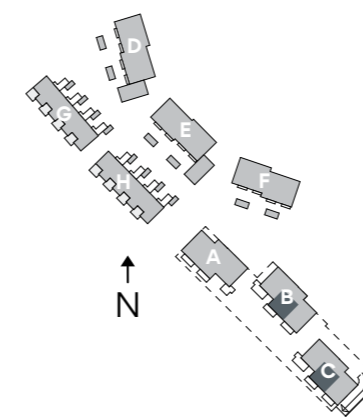
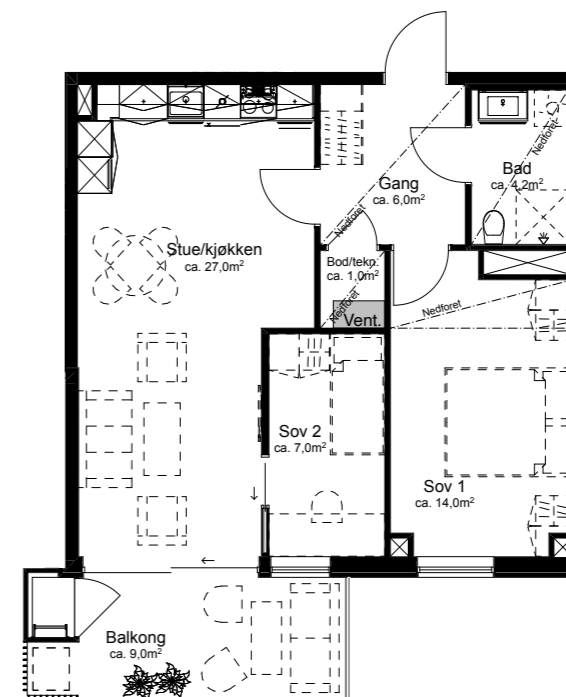
Leilighet: 2002  
 Hus: A  
 BRA: 63,5 kvm  
 P-rom: 60,0 kvm  
 Balkong: 9,0 kvm  
 Etasje: 2  
 Bod innvendig: 1,0 kvm  
 Bod utvendig: 5,0 kvm



HUS B, C - 3-ROMS

# 63,5 kvm

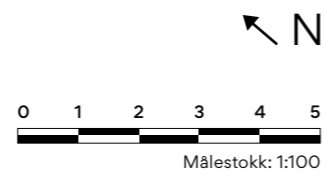
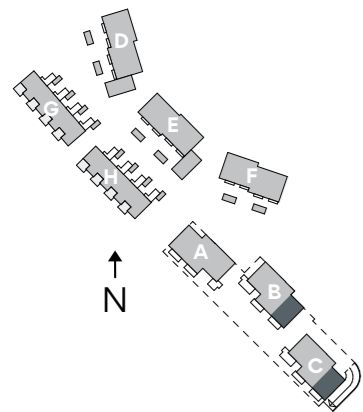
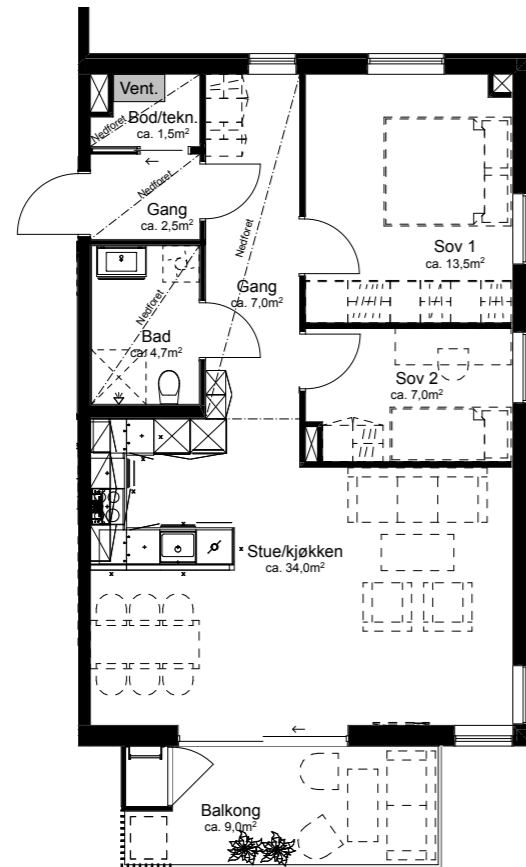
Leilighet: 2005, 2008  
 Hus: B, C  
 BRA: 63,5 kvm  
 P-rom: 60,0 kvm  
 Balkong: 9,0 kvm  
 Etasje: 2  
 Bod innvendig: 1,0 kvm  
 Bod utvendig: 5,0 kvm



HUS B, C - 3-ROMS

# 74,5 kvm

Leilighet: 2006, 2009  
Hus: B, C  
BRA: 74,5 kvm  
P-rom: 71,5 kvm  
Balkong: 9,0 kvm  
Etasje: 2  
Bod innvendig: 1,5 kvm  
Bod utvendig: 5,0 kvm







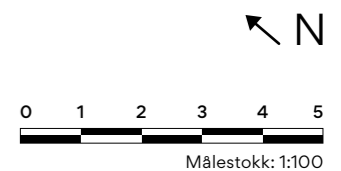
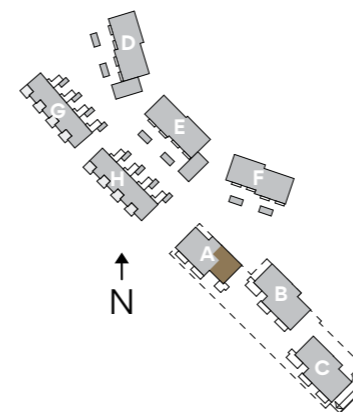
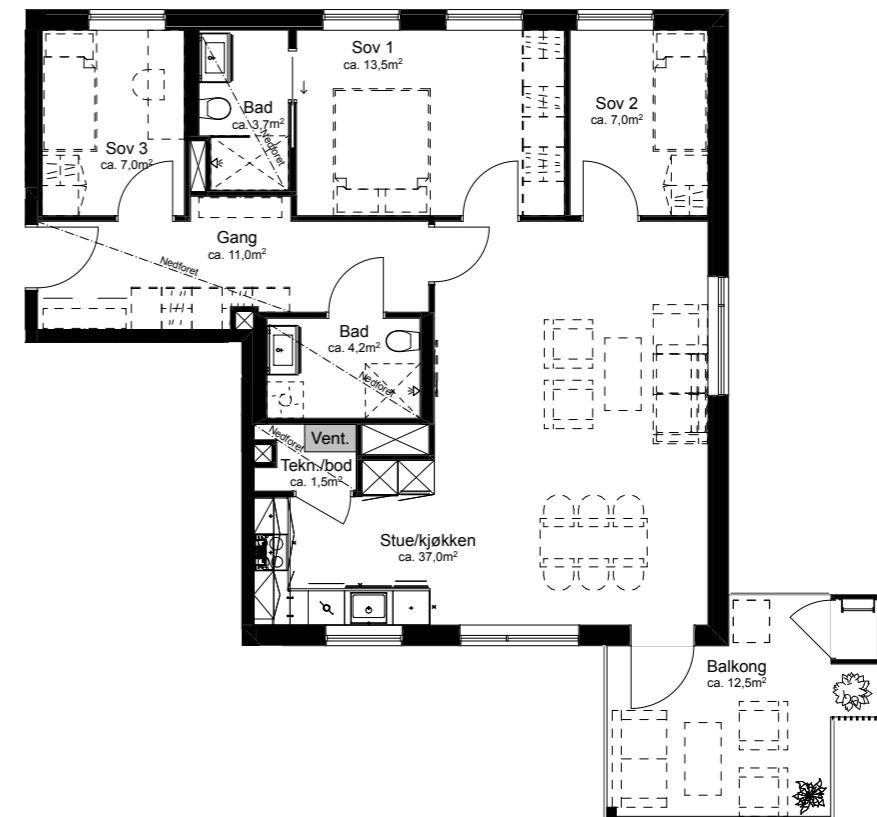
LEILIGHETER  
**4-roms**

Tre romslige soverom gir godt med plass. God og luftig rominndeling gjør kjøkken og stue til et naturlig samlingspunkt, med plass til både spise plass og en hyggelig sofakrok. Fra stuen kan du gå rett ut på en romslig sørvestvendt balkong. To romslige bad gir plass til hele familien, noe som er svært praktisk i en hektisk hverdag. Heis fra garasje til samtlige leilighetsetasjer.

HUS A - 4-ROMS

**91,5 kvm**

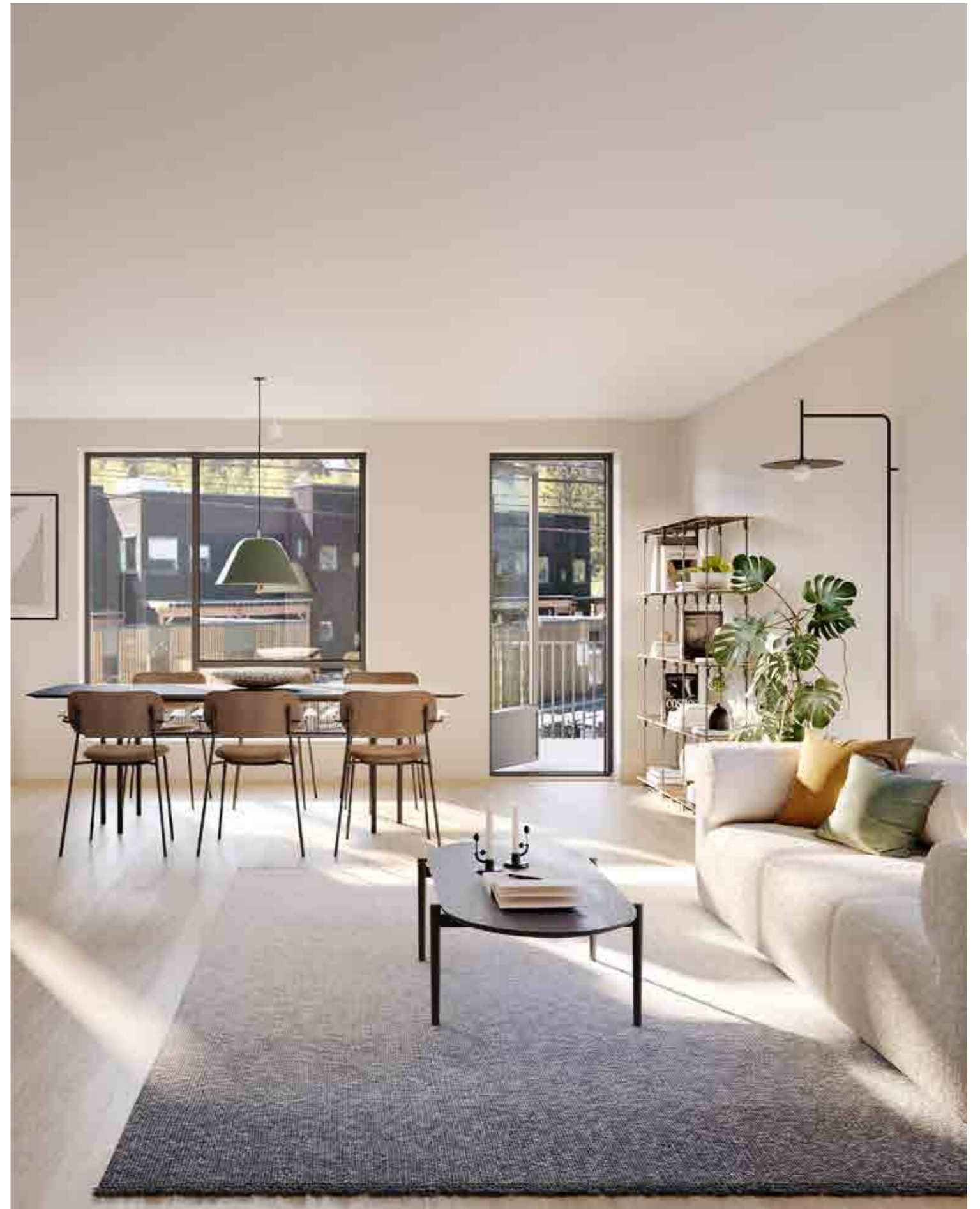
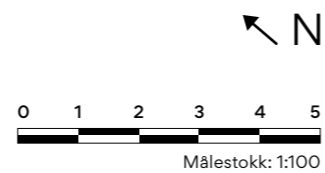
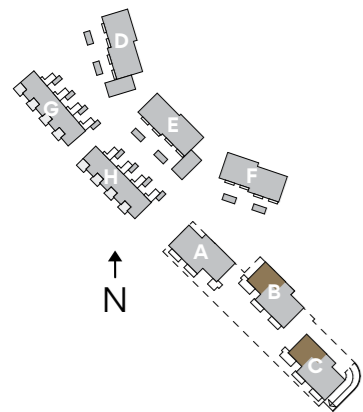
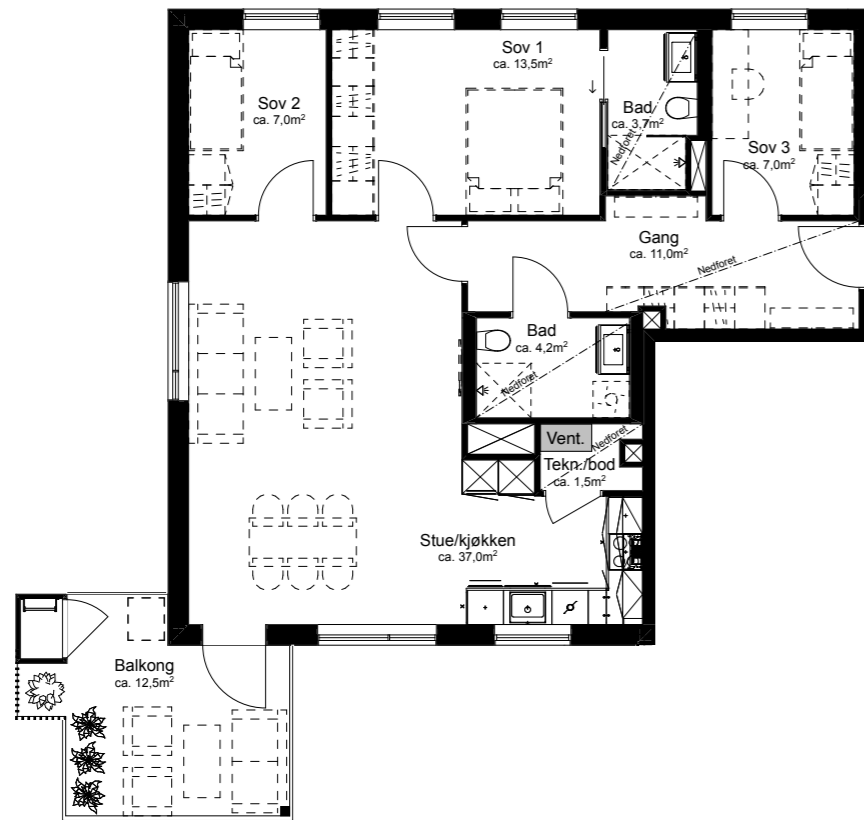
Leilighet: 2003  
Hus: A  
BRA: 91,5 kvm  
P-rom: 87,0 kvm  
Balkong: 12,5 kvm  
Etasje: 2  
Bod innvendig: 1,5 kvm  
Bod utvendig: 5,0 kvm



HUS B, C - 3-ROMS

# 91,5 kvm

Leilighet: 2004, 2007  
Hus: B, C  
BRA: 91,5 kvm  
P-rom: 87,0 kvm  
Balkong: 12,5 kvm  
Etasje: 2  
Bod innvendig: 1,5 kvm  
Bod utvendig: 5,0 kvm



## VITIGREND BOLIGSAMEIE

# Prosjektbeskrivelse

### BYGNING

Konstruksjon i betong, stål, bindingsverk, plater, treverk og gipsplater. Leilighetsbyggene leveres med etasjeskiller i betong. Rekkehusene med trebjelkelag. Betong eller gips i boligenes skillevegger. Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk bekledd med malte gipsplater. Prosjektet bygges etter gjeldende teknisk forskrift TEK17 og lydklasse C.

Fasader utført hovedsakelig i trepanel med innslag av andre materialer som eksempelvis ulike typer beslag og glass/metall ved felles inngangspartier i bygg A, B og C.

Leveransebeskrivelsen er veiledende og det tas et generelt forbehold om endringer. Eventuelle endringer skal ikke gå på bekostning av kvalitet og uttrykk.

Gang i underetasje i rekkehus G og H er ikke godkjent som rom for varig opphold.

### HEIS

Det er heis fra garasje til samtlige leilighetsetasjer. Rekkehusene leveres uten heis.

### LEILIGHETER UTEN TILGJENGELIGHETSKRAV

Alle leiligheter oppfyller tilgjengelighetskrav. Rekkehus tilfredsstiller tilgjengelighetskrav for boligtypen.

### INNVENDIGE FLATER OG MATERIALER

**Gulv:** Det leveres ferdig overflatebehandlet én-stavs 14 mm hvitpigmentert eikeparkett av typen Haro Oak Light White eller tilsvarende i alle rom med unntak av våtrom og entré. Fot-

lister og terskler leveres i eik tilnærmet lik fargen på parketten. Entré leveres med fliser type Mirage Norr 2.0 eller tilsvarende, størrelse 60x60 cm. Se «Baderom» for beskrivelse av våtrom.

**Himling:** Gips- eller betongelementer malt i hvit farge (fargekode NCS S0500-N). Ingen taklister. Malt gips i tak på bad. Lokal nedforet himling eller innkassinger av tekniske anlegg vil forekomme da dette er nødvendig for fremføring av ventilasjon, sprinkelanlegg og andre tekniske installasjoner. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utforinger er vist på tegningene. Høyden på skjørt over vinduer og brystning under vinduer vil kunne avvike fra illustrasjonene. Det vil være synlige v-fuger i tak av betong.

**Vegger:** Betong eller gips i boligenes skillevegger. Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt med 2 strøk maling i hvit farge (NCS S500-N). Rør-i-rør skap og fordelerskap for vannbåren gulvvarme og tappevann blir plassert på egnet sted på vegg i leiligheten.

**Vinduer:** Vinduer og terrassedører leveres ferdigmalt fra fabrikk. Vinduene er dimensjonert i forhold til energi- og støykrav. Åpningsfunksjon for vinduene vil kunne endre seg fra salgstegningene i detaljprosjekteringen.

**Kjøkkeninnredning:** Kjøkkenet får innredning fra HTH av typen ES Base på fronter og JJ Nordic Spirit på kjøkkenøyer. Det tilbys 3 ulike konsepter med ulike fargekombinasjoner. Fargevalg for standard fronter er Sort, Mørk Sand eller Grå med håndtak/grep av typen 20 cm Line. Det leveres 20 mm laminat benkeplate med F32 forkant. Fargevalg for benkeplate er type Surface, Sandsten eller Glitter Bianco. Håndtak leveres ift. fargevalg

kjøkkenfront, og leveres i sort, brun eller antrasitt. Det leveres underlimt kjøkkenvask i rustfritt stål, type Intra Omnia 600SF.

Avtrekkshette leveres med integrert LED-belysning og integrert komfyrvakt type Rørørs Slimline eller tilsvarende i stål utførelse.

Ett-greps kjøkkenarmatur i krom type Tapwell EVO 184 eller tilsvarende.

På kjøkken leveres integrerte hvitevarer type Siemens IQ500 eller tilsvarende. Hvitevareleveransen omfatter kombikjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn med pyrolyse, induksjonsplatetopp og integrert vinskap type E18FGB eller tilsvarende.

**Baderom:** Gulv og vegger i våtrom leveres med grå rettskårne fliser, type Glade Antracite Rect. eller tilsvarende. Flisstørrelse 60\*60 cm. På gulv i dusjonen leveres samme flis, nedsenket med flisstørrelse 5\*5 cm. Badene plassbygges.

Baderomsinnredningen leveres med heldekkende servant i hvit porselen type KUMA Lava 52/30 matt hvit. Servantskapet leveres med to skuffer med like fronter som kjøkken av type ES Base eller JJ Nordic Spirit Natur Eik eller Sort Eik fra HTH. Speil på veggen bak servant leveres med LED-lys.

Bad i hus G/H:

- Bad i 1. etasje leveres med liten vask med underskap og speil med backlight over vask.
- Bad i u. etasje leveres med servant u/ skap for å tilfredsstille krav om tilgjengelighet. Servant kan leveres med underskap kostnadsfritt.

Blandebatteri til servant av type Tapwell EVM071 krom eller tilsvarende. Blandebatteri i dusj og dusjsett med takdusj type Tapwell EVO TVM7200 krom eller tilsvarende. Dusjvegger i herdet glass, minimum 90\*90 cm. Slukrist langs vegg type Purus Line Chess i stål utførelse. Vegghengt toalett, enten med flislagt innkasset sisterne eller uten synlig innkassing. Det er avsatt plass til vaskemaskin/kondens-tørketrommel på ett av badene i leilighetene. Hvitevarer på bad medfølger ikke.

**Dører:** Innvendige dører leveres som massive fyllingsdører. Innerdørene er glatte med hvit overflate, skjulte hengsler og innfrest dempelist, type Swedoor Unique 01L eller tilsvarende. Farge på dører følger standard hvitfarge på vegg.

Leiligheter leveres med dør med glass med lav brystning type Swedoor Unique GW01L eller tilsvarende mellom entre og stue/kjøkken.

I Rekkehus G og H leveres dør og vindusfelt mellom entre og stue i stålprofiler, i industriell design. Laget av svart lakkert stålprofiler med herdet glass i dør.

### OPPVARMING

Det leveres vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entre. Gulvvarme på baderom er elektrisk og termostatstyrt. Gulvvarmen kan reguleres noe, men begrenses oppad blant annet av utetemperatur, inneklimate anbefalinger og parkettleverandørens anbefalinger.

Oppvarming iht. gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Det er planlagt oppvarming fra lokale energibrønner i kombinasjon med felles elektrokjel.

Det blir egne målere for varmt tappevann, vannbåren gulvvarme og elektro.

### SOLAVSKJERMING

Det leveres solavskjerming på alle vinduer mot syd og vest. Arkitekt legger føringer for fargevalg. Det beboervalgte styret legger føringer for fargevalg etter innflytting.

### TV / BREDBÅND

Det etableres fibernett for TV og bredbåndstjenester i bolig-sammenslutningen. Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables det videre til ett punkt i stue for TV/data. Flere punkter kan velges som tilvalg. Selger inngår i tidlig fase avtale med OBOS OpenNet på vegne av det fremtidig konstituerte boligselskap om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Dette vil bidra til å skape faktisk valgfrihet for både boligselskap og de enkelte husstandene. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling. Den enkelte kjøper kan ved (eller før) overtakelse av leiligheten selv velge sin bredbånds- og/eller TV-leverandør som leveres av OBOS OpenNet. OpenNet vil ha tinglyst rett til å anlegge, ha liggende og vedlikeholde anlegg til fibernett på sameiets eiendom. Denne rettigheten er gitt under forutsetning av deltakelse i andelsmessig pliktig vedlikehold for de kostnader som angår rettighetshaver.

### RINGEKLOKKE / PORTTELEFON

Porttelefon med videoskjerm i leiligheter tilknyttet felles dør-callingssystem ved hovedinngang. Porttelefon leveres med OBOS-nøkkelsystem. Rekkehus leveres med ordinær dørklokke og standard nøkkelsystem.

### POSTKASSE

Det leveres 1 postkasse til hver boenhet. Plassering enten ved hovedinngang i leilighetsbyggene eller i utvendige, felles postkassestativ.

### BRANNSIKRING

Tilrettelegging for slukking: Rekkehus utstyres med brannslukkeutstyr.

Leilighetene vil være utstyrt med boligsprinkling i/ved tak i alle rom. Det vil i begrenset grad kunne bli benyttet sidewall-hoder for sprinkler, der standardløsning med takmontert sprinkler ikke lar seg gjennomføre. Rekkehus vil ikke være sprinklet.

Brannalarmanlegg/røykvarsler: Hver leilighet leveres med røykvarslere iht. forskrift. Det er alarmgivere i hver boenhet som varsler utløst sprinkelanlegg. Gjelder ikke rekkehus.

Leiligheter i bygg A, B og C har utvendig brannstige på balkong. Stigen sikres med låsbar dør for hver boenhet.

Det leveres 2 stk trykksatte brannvannstanker for midlertidig å dekke brannvannsbehov innen ny vannforsyning er på plass for området.

### VENTILASJON

Ventilasjon med avtrekk iht. gjeldende forskrifter. Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad, samt tilførsel til sove- og oppholdsrom gjennom kanaler i tak eller nedforinger. Leilighetene vil få eget aggregat, fortrinnsvis plassert i

innvendig teknisk bod. Plassering kan i enkelte leiligheter bli lagt utenfor teknisk bod. Aggregatene er enten vegghengt eller takhengt og styres fra betjeningspanel.

#### BALKONGER / TERRASSER

Terrasser, balkonger og takterrasser leveres med tredekke av trykkimpregnerte terrassebord eller betongoverflate. Det leveres spilerekkverk på balkonger og takterrasser.

#### LISTVERK

Fotlister og terskler leveres i eik tilnærmet lik fargen på parketten. Vinduer, balkongdører og terrassedører leveres i foring- og listfri utførelse. Øvrig listverk er hvitmalt med synlige spikerhull. Det leveres ikke taklister.

#### TRAPPER I REKKEHUS

Innvendige trapper i rekkehus leveres med malte trappevanger, spilerekkverk med håndløper i eik, trinn i parkettmønstret/fingerskjøtt eik og returgelender rundt åpning.

#### ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Prosjektet leveres iht. gjeldende NEK standard.

Det leveres skjult elektrisk anlegg med unntak av installasjon på lyd/yttervegger og betongvegger/himling. Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i teknisk bod eller annet egnet sted. Egen måler i kjeller eller felles trapperom.

Det leveres ELKO Plus produkter eller tilsvarende.

#### BELYSNING

LED-downlights leveres på badetrom og i entré. Det leveres LED-gripelist integrert i overskapsbunnen på kjøkken. Alle takpunkt leveres med dimmebryter.

På balkong/takterrasse leveres ett utelys ved tak/vegg med innvendig bryter og én dobbel stikkontakt på vegg. Alternativt leveres utelampe med integrerte stikk. Teknisk innvendig bod leveres med 1 stk vegghengt eller takhengt lampe.

#### TAKHØYDE

Generell takhøyde i oppholdsrom på ca. 2,50 meter. Det blir nedforet himling på bad og i entré, i tillegg vil det bli lokale nedforinger i forbindelse med fremføring av ventilasjon, boligsprinkling, tekniske føringer og bærende konstruksjoner. Der det er nedforet himling/innkassing i leilighetene, er frihøyde forutsatt å være minimum 2,20 meter. I bod kan det bli synlige føringer, men ved behov kan det bli nedforet himling. I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,10 m i kjørebane og på oppstillingsplass. Noe lavere høyde ved vegger kan forekomme.

#### SPORTSBOD

Det leveres én sportsbod på minimum 5 kvadratmeter til hver leilighet i lukket, felles anlegg i kjeller under bygg A, B og C. Bodene leveres med nettingvegger. Vegger og tak i felles bodareal leveres i støvbundet betong. Malt gulv i boder og sekundærrrom i kjeller.

Rekkehusene leveres med privat sportsbod i tilknytning til egen seksjon. Plassering fremkommer på salgstegeting.

#### INNVENDIG TEKNISK BOD

Innvendig teknisk bod leveres til hver enkel leilighet der dette er vist på tegning. Innvendig bod vil få tekniske installasjoner som

for eksempel sikringsskap (for enkelte leiligheter vil el-skapet bli plassert i gangen/garderobedelen), vannfordelingsskap, hjemmesentral (IKT) og ventilasjonsaggregat.

#### GARDEROBESKAP

Det leveres ikke garderobeskap.

#### GARASJEKJELLER

Det leveres felles garasjeanlegg under bygg A, B og C. Biloppstillingsplassene merkes med strek på gulv og nummeres. Antall sykkelplasser som ikke dekkes i utomhusplan, legges i kjeller. I tilknytning til innvendig sykkelparkering leveres også et fellesrom som kan brukes til å skru på sykkelen eller smøre ski. Både rekkehus og leiligheter har tilgang til garasjekjelleren.

Samtlige parkeringsplasser i garasjekjeller leveres med ladeboks for elbil tilknyttet et felles lastfordelingssystem.

#### UTVENDIGE FELLESGARASJER

Det leveres 1 stk åpen overbygget fellesgarasje ved bygg D og 1 stk ved bygg E. Samtlige parkeringsplasser i utvendige fellesgarasjer leveres med separate uttak for elbil-ladere enten tilknyttet et felles lastfordelingssystem eller knyttet til hver rekkehusenhet.

#### CARPORT

Det leveres egen carport til rekkehus G og H med egen ladeboks for elbil.

#### RENOVASJON

Felles søppelnedkast, type Sulo Iceberg fra Enviropac eller tilsvarende, plasseres fortrinnsvis iht. utomhusplan. Plassering kan bli endret.

#### FELLES OPPHOLDSROM

I 1. etasje i bygg C leveres et flerfunksjonelt oppholdsrom til felles bruk. Hovedrommet leveres med kjøkken, bad og innredning med direkte inngang fra markterrasse. Det leveres i tillegg et separat gjesterom med eget bad med direkte inngang fra felles oppgang.

#### TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i pris, blant annet:

- Gulv: Ulike typer parkett iht. valgmuligheter fra leverandør.
- Bad: Alternative vegg- og gulvfliser iht. valgmuligheter fra leverandør.
- Kjøkken: Fritt valg innenfor kjøkkenleverandørens sortiment. Alternativ kjøkkenlayout innenfor gitt planløsning og krav.
- Skap: Etter oversikt fra leverandør.
- Elektro: Bl.a ekstra stikk, downlights, IKT-uttak.
- Dører: Alternative dører fra valgt leverandør.

#### ARKITEKT

Arkitekt for prosjektet er PI Arkitekter AS.

Dette dokumentet er sist revidert dato: 24.09.2021

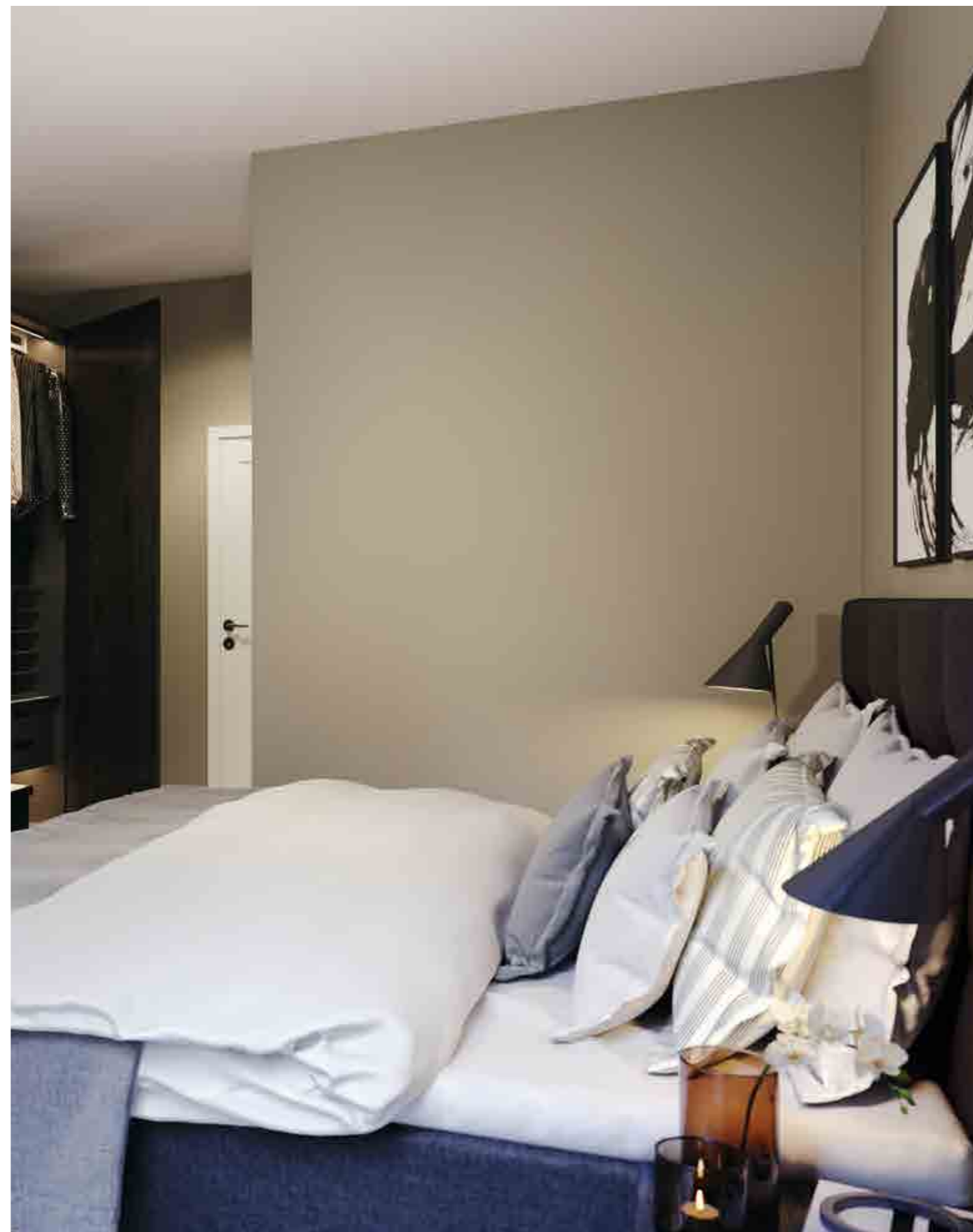




Foto: Magnus Nyløkken/Skiforeningen

## VITIGREND BOLIGSAMEIE

# Salgsoppgave

### SALG

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer).

### EIENDOMMEN

Sameiets eiendom vil bli fradelt fra Gnr. 33, Bnr. 18 i Oslo kommune. Adresse: Ullveien 12, 0790 Oslo. Eiendommen vil deretter bli seksjonert. Hver leilighet blir tildelt endelig matrikelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse.

### EIER OG SELGER

Ullveien 12 AS. Organisasjonsnummer: 987 791 519

### TOMT OG GRUNNAREAL

Fremtidige parseller av Gnr. 33, Bnr. 18 i Oslo kommune. Fremtidig eiet felles tomt på ca. 11 000 kvm. Eksakt tomteareal foreligger etter fradeling og oppmåling fra Oslo kommune.

Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjonering eller vedtekter.

Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil organisering er besluttet og oppmålingsforretning er gjennomført. Selger tar forbehold om at tomten kan bli oppdelt i flere parseller.

### EIENDOMMEN

Ullveien 12 består i dag av en eiendom som skal utvikles til boliger. Det er prosjektert 23 leiligheter og et innendørs felleslokale fordelt på 3 bygg samt 20 rekkehus i fem rekker. Prosjektet er planlagt oppført i ett byggetrinn, og organisert som ett sameie. Det er i tillegg planlagt etablert et felles garasjeanlegg som er tenkt organisert som et eget realsameie, samt to utvendige

felles garasjer. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn/eierform og generell organisering avhengig av fremdrift og salgstakt m.m.

### ENERGIATTEST

Det blir utstedt energiattest for den enkelte bolig ved overtakelse. De fleste boligene får energikarakter B, og enkelte får energikarakter C. Fargen vil være lysegrønn eller gul.

### BREEAM SERTIFISERING AV PROSJEKTET:

Selgers mål er å oppnå BREEAM-sertifisering, minimum nivå Good.

### AREALER UTOMHUS

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. Bruksrett til utearealer for de respektive seksjoner sikres gjennom bruksrettsplan som er vedlegg til sameiets vedtekter. I sameiets vedtekter vil det bli 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.)

Øvrige utomhusarealer disponeres i fellesskap av boligene i sameiet. Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av sameiet.

### FELLESROM

- Fellesrom i 1. etasje i blokk C, her er det et samlingsrom / felleslokale med kjøkken og WC. Vegg-i-vegg ligger det også et gjesterom med privat bad som kan leies ut til beboere i sameiet. Booking og kostnader reguleres i sameiets vedtekter.
- Separat rom i kjeller for kombinert sykkelverksted og smøre-bod for ski.

### SYKKELPARKERING

Det vil bli anlagt sykkelparkering for ca. 55 sykler i det lukkede garasjeanlegget.

### GARASJEPLASS/BODER

Det bygges ett underjordisk garasjeanlegg under bygg A, B og C med adkomst fra Ullveien. Garasjeanlegget vil inneholde ca. 49 stk. plasser inkludert ca. 3 stk. HC plasser.

Parkeringskjelleren vil organiseres som et eget realsameie, og blir felles for leiligheter og rekkehus innenfor prosjektet Vitigrend. Hver leilighet i husene A, B og C samt rekkehusene i hus F disponerer 1 stk. p-plass i realsameiet for parkeringskjeller med ideell eierandel.

For rekkehus i husene G og H blir det en plass til hver bolig i utvendig carport, som sikres gjennom tinglyst tilleggsareal til den respektive seksjonen. Rekkehusene i hus D og hus E har hver sin parkeringsplass i 2 stk felles carporter som sikres gjennom tinglyst tilleggsareal til den respektive seksjonen.

Parkeringsplass i garasjekjeller er knyttet til boligen og kan kun selges sammen med boligen med mindre sameiet bestemmer annet. Hvis det åpnes for salg av ekstra parkeringsplass, vil disse være fritt omsettelige innad i sameiet. Samtlige parkeringsplasser i parkeringskjeller leveres med elbillader tilknyttet et felles lastfordelingssystem. Effekten vil variere etter totalbelastningen i det felles anlegget.

Det vil bli anlagt sykkelparkering for ca. 55 sykler i det lukkede garasjeanlegget.

Samtlige leiligheter selges med en sportsbod på minimum 5 kvm i eget, lukket bodanlegg i tilknytning til garasjeanlegget. For rekkehus leveres utvendig sportsbod på 5 kvm i tilknytning til boligen. For leiligheter sikres bod gjennom ideell eierandel i realsameiet for garasjekjeller, for rekkehus tinglyses bod som tilleggsareal til de respektive seksjoner. De fleste boligene leveres med innvendig teknisk rom/bod. Størrelsen er angitt på salgstegning.

Drift av parkeringskjelleren vil foregå via realsameiet med eget budsjett og vedtekter. Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder ev. redusere/utvide parkeringskjeller.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for byggkvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøper med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstilling av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Dokumentavgift for ideell andel i parkeringskjeller betales ved overtakelse av boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro

et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Det tas forbehold om at overskjøting kan skje på et senere tidspunkt enn overskjøtelse av boligen.

Dersom overskjøting av parkering ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig, vil et beløp for p-plass bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet for overskjøting.

### AREALOPPGAVER BOLIG

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom.

BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusive innervegger, bod og sjakter.

P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, gang, kjøkken, stue, bad/WC/vaskerom og soverom.

### TILVALG/ENDRINGER

Det blir utarbeidet en liste via portal som viser hvilke tilvalg og endringer som tilbys til hvilke priser. Mulighet til å bestille tilvalg/ endringer vil være tidsbegrenset og kjøper vil bli underrettet om dette. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/ endringer utover det som fremgår av listen. Rett til tilvalg/ endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jfr. bustadoppføringsloven § 9.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/ underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeid. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

### FORTRINNSRETT BARNEHAGE

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

### DRIFTSKOSTNADER

Er fordelt slik: 50 % av sameiets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr bolig. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

De månedlige driftskostnadene skal dekke bl.a. offentlige avgifter, felles bygningsforsikring på bygninger, renhold og vedlikehold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av sameiet. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a konto hver måned sammen med fellesutgiftene. I tillegg kommer utgifter til nett/TV-leverandør.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i sameiet har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter sameiet har og gjennom dette sørge for at sameiet til enhver tid har en sunn økonomi.

Se prislisten som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. bolig.

#### FORBEHOLD

Det skal ikke tas forbehold for en periode på mer enn 8 måneder fra salgsstart.

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

1. Det tas forbehold om at selger får nødvendige offentlige godkjenninger.
2. Det tas forbehold om at det blir solgt 27 boliger av totalt 43 i salgstrinn 1 og salgstrinn 2. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserede muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er den 30.04.2022. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Inngått kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Beløp som kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres kjøper inkl. opptjente renter.

Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og lignende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt prosjektselger.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger, boder og parkeringsplasser uten forutgående varsel.



Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtakelse eller senere.

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Alle perspektiver, tegninger og illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det fremkommer elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, møbler med mer.

Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

Overtakelse av utomhusarealer/fellesarealer finner sted samtidig som den enkelte bolig overtas. Overtakelse av boligen kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer/fellesarealer ikke er ferdigstilt. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Dersom overtakelse gjennomføres på grunnlag av midlertidig brukstillatelse, skal det inntil ferdigattest foreligger, holdes tilbake beløp på Oppgjørsansvarlig sin konto som er tilstrekkelig til å fullføre alle arbeider som gjenstår for at ferdigattest kan utstedes. For gjenstående arbeider på fellesarealene, skal det for alle solgte boliger til sammen holdes tilbake beløp som er tilstrekkelig til å fullføre alle arbeider som gjenstår for at ferdigattest kan utstedes. Selger kan få utbetalt det tilbakeholdte beløp dersom det stilles selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Dette innebærer enhver form som overdragelse. For overdragelse til andre enn nevnte subjekter, må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes av kjøper uten saklig grunn.

#### FREMDRIFT

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen 4. kvartal 2023, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i kjøpekontraktens pkt. 16 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 16 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden.

Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden 4. kvartal 2023 som Overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontrakten.

#### VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtakelsestidspunktet.

#### FERDIGATTTEST/BRUKSTILLATELSE

Rammesøknaden er innvilget.

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

#### UTLEIE

Boligene i prosjektet kan leies ut iht. Eierseksjonslovens bestemmelser.

#### KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

#### BUSTADOPPFØRINGSLOVA/GARANTIER

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtakelsen, jfr. Bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på: [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no)

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

#### LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmetersatser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

#### EIENDOMSSKATT PÅ BOLIG OG ANNEN FAST EIENDOM

I 2016 ble det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo, slik som også ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Gjeldende skattesats i Oslo kommune, se <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/>.

#### AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtakelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører at kjøper skal betale et avbestillingsgebyr på kr. 100.000,-. Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

#### FORBUD MOT SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at

inngåtte kjøpekontrakter videregjøres før det er gjennomført overtakelse av boligene. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling.

#### OBOS-MEDLEMSKAP

Ved salgsstart er det mulig å benytte OBOS-medlemskapet til nærstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av OBOS-medlemskap til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,-. Kontakt medlemsservice ved ytterligere spørsmål.

#### LEV VEL MED OBOS

Boligene vil bli organisert som et sameie med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførelse, og vil sikre at sameiet får en trygg og sikker drift.

#### FORSINKELSE/DAGMULKT

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

#### FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPSBEKREFTELSE

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftelser, og skal oversendes signert elektronisk via BankID til prosjektselger. Skjemaset skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

#### HVITVASKING

Megleroppgjør AS er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at prosjektselgere har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

#### BETALINGSBETINGELSER

1. Kr. 100.000,- betales ved kontraktsinngåelse.
2. Ved beslutning om igangsetting av prosjektet skal det betales 10 % av totalprisen fratrukket de innbetalte kr. 100.000,-. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse.
3. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtakelse.

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

#### OMKOSTNINGER

Gebyr for tinglysning av skjøte	kr	585,-
Ev. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr	585,-
Gebyr panteattest	kr	172,-
Utskriftgebyr	kr	28,-
Oppstartskapital til sameie	kr	5.000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr	21.000,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS  
org nr. 977 040 949.

#### FØLGENDE DOKUMENTER ER EN DEL AV KJØPEKONTRAKTEN

- Prospekt
- Prisliste
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for sameiet
- Utkast til vedtekter
- Informasjonsskriv om skjeggkre
- Grunnboksutskrift
- § 12 og § 47 garantier
- Bustadoppføringslova

#### SALG VED

Ullveien 12 AS  
c/o OBOS Nye Hjem AS  
Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO  
E-post: prosjektsalg@obos.no

#### Ansvarlig Prosjektselger

C. Benedicte T Wien  
Tlf: 47 60 80 89  
Benedicte.wien@obos.no

Hanne Larsen  
Tlf: 91 37 63 60  
Hanne.larsen@obos.no

September 2021

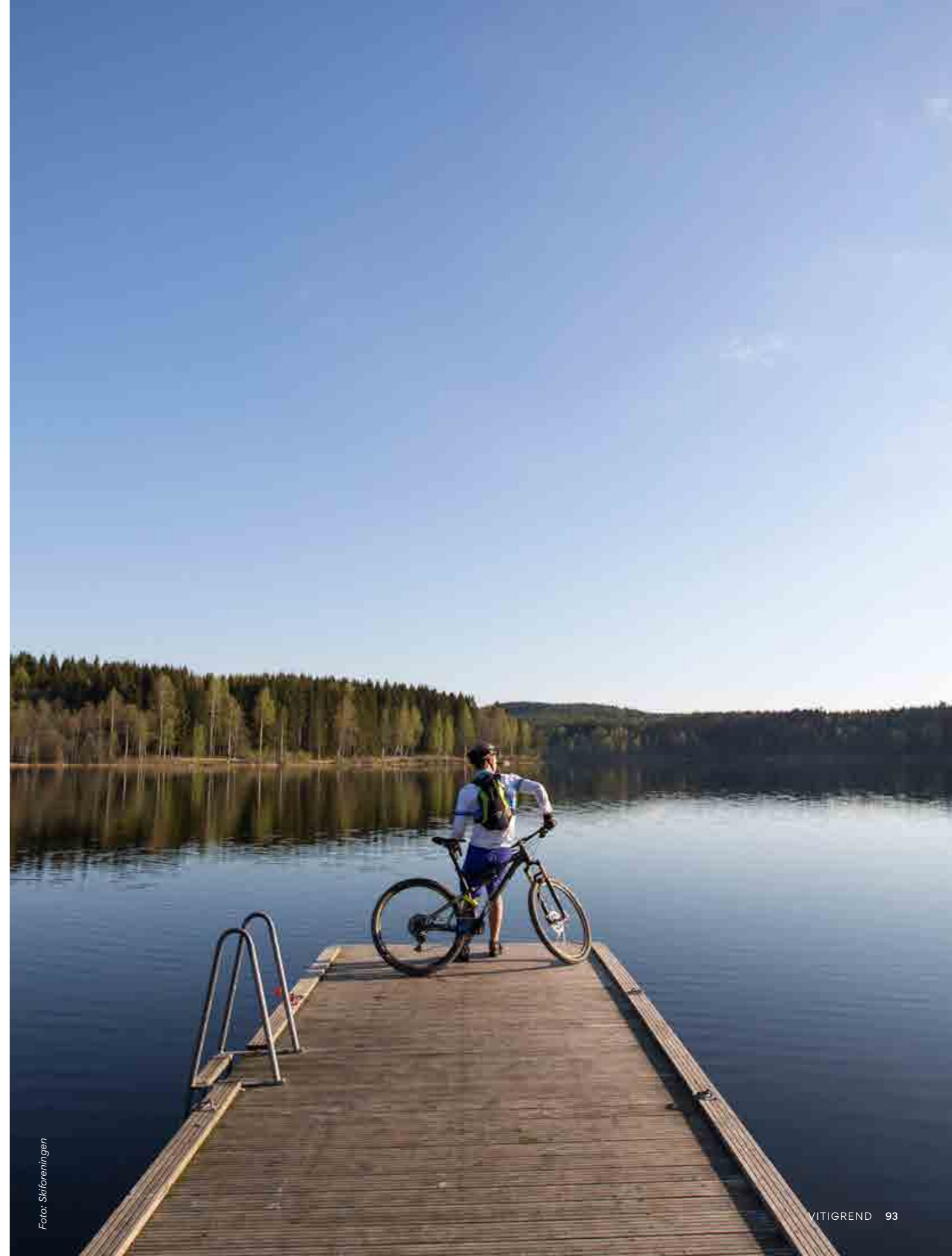


Foto: Skiforeningen



## NY BOLIG?

# Bo trygt i sameie

OBOS har mange års erfaring å bygge og drifte boligeiendommer. En ny bolig i et av våre sameier er derfor et trygt kjøp!

Har du bolig i et sameie, eier du en noe som kalles for en seksjon. Den består av boligen din og eventuelle andre deler av sameiet, som for eksempel parkeringsplass og bod. Du har full enerett til din seksjon. Det som ikke hører til de ulike seksjonene, som for eksempel felles vaskerom og trappeoppganger, eies av deg og de andre seksjonseierne i fellesskap.

### Hvem bestemmer i sameiet?

En gang i året er det sameiermøte. Da møtes alle eiere, blant annet for å godkjenne regnskap og stemme over forslag om drift og vedlikehold. Det er også sameiermøtet som stemmer over endringer i vedtektene (et sett med regler som gjelder for sameiet). Sameiermøtet er den øverste bestemmende myndigheten i sameiet. Alle sameierne har rett til å delta på møtet og komme med forslag som gjelder sameiet. På sameiermøtet velger dere også et styre som har ansvaret for drift og forvaltning av sameiet. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge vedtektene og andre beslutninger som sameiermøtet har tatt.

### Hvilke rettigheter og plikter har du?

Det er først og fremst eierseksjonsloven og sameiets vedtekter som bestemmer hvilke rettigheter og plikter du har i et sameie. Sameiermøtet bestemmer hvilke vedtekter (regler), som skal gjelde i sameiet, så lenge minimumskravene i loven blir fulgt.

### Hvordan fordeles felleskostnadene, og hva brukes pengene til?

Hovedregelen er at sameiets totale kostnader fordeles på hver seksjon, ut i fra hvor stor den er. Det betyr at de som har en stor bolig betaler en noe større del av felleskostnadene enn de som eier en mindre



bolig. Et nytt sameie har som regel ingen fellesgjeld. Felleskostnadene du betaler brukes derfor kun til drift av sameiet; blant annet forsikring av bygningene, offentlige avgifter, felles energiforbruk, renhold og vedlikehold. Husk at du må skaffe deg egen innboforsikring.

### Ansvar for din egen seksjon

Du har ansvar for å vedlikeholde og holde orden i din seksjon, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper for de andre eierne.

### Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din men det vil være begrensninger i forhold til korttidsutleie i henhold til lov. I noen tilfeller kan det stå i vedtektene at sameiet skal godkjenne salg eller utleie, men for at du skal kunne nektes må det må det være en saklig grunn.

### Forretningsfører

I et OBOS-sameie er OBOS forretningsfører. Sameiet har en egen forvaltningskonsulent som støtter og hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel. Han eller hun hjelper også til med å gjennomføre sameiermøtene, og er en viktig samarbeidspartner for styret. Mange styremedlemmer velger også å lære mer om styre og drift av sameier gjennom kurs som OBOS tilbyr.

### Hva skjer hvis noen ikke betaler felleskostnadene, eller påfører sameiet andre skader eller tap?

Sameiet har sikkerhet i hver eierseksjon. Det betyr at hvis en av eierne ikke betaler sine utgifter, eller ødelegger felles eiendom, har de andre eierne en lovregulert pantsikkerhet i hans eller hennes bolig. Det betyr at hvis en eier ikke klarer å betale det han eller hun skylder, kan sameiet kreve tvangssalg. Sameiet har da førsteprioritet på å få tilbake det som eieren skylder sameiet. Disse reglene er med på å gi deg som bor i et sameie økonomisk trygghet.



# Finansiering

Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

### Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mulighet for mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Mulighet til å låne inntil 85 prosent av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

OBOS-banken ordner alt det praktiske, slik at du kan fokusere på gledene ved å få en helt ny bolig.

Les mer og søk om finansiering på [obosbanken.no](https://obosbanken.no)

# Generell informasjon

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmaterialet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

#### Salg ved

OBOS Nye Hjem AS  
Hammersborg torg 1, 0179 Oslo  
Telefon: 02333  
Mail: [prosjektsalg@obos.no](mailto:prosjektsalg@obos.no)  
Organisasjonsnummer: 935 283 280

#### Utbygger

Ullveien 12 AS

#### Arkitekt

PI Arkitekter AS

#### Foto og illustrasjoner

Benjamin A. Ward, Skiforeningen,  
Oxivisuals

#### Design

Spire kommunikasjon

#### Nettside

[obos.no/vitigrend](http://obos.no/vitigrend)



Miljøfyrtårn®



VI MÅLER KUNDETILFREDSHET  
Prognosesterets bransjemåling

