

SALGSTRINN 2



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 D, E og F	48
Rekkehus alternativ planløsning (5-roms)	63
Etasjeplan hus A, B og C	74
Leiligheter 4-roms	76
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.

Vitigrend er 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.



Illustrasjon, avvik forekommer.

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 museumer, 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 Labyrint 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 ziplinen! 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 byget 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 fanger i alle aldre, og byr på tradisjonelle utstillinger og familievennlige opplevelser.



Foto: Skiforeningen

SKIMORE OSLO

Sommerpark

Sving deg i høyden, eller test Tryvannsbakkene 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.



Tryvann

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

SKIMORE OSLO

Vinterpark

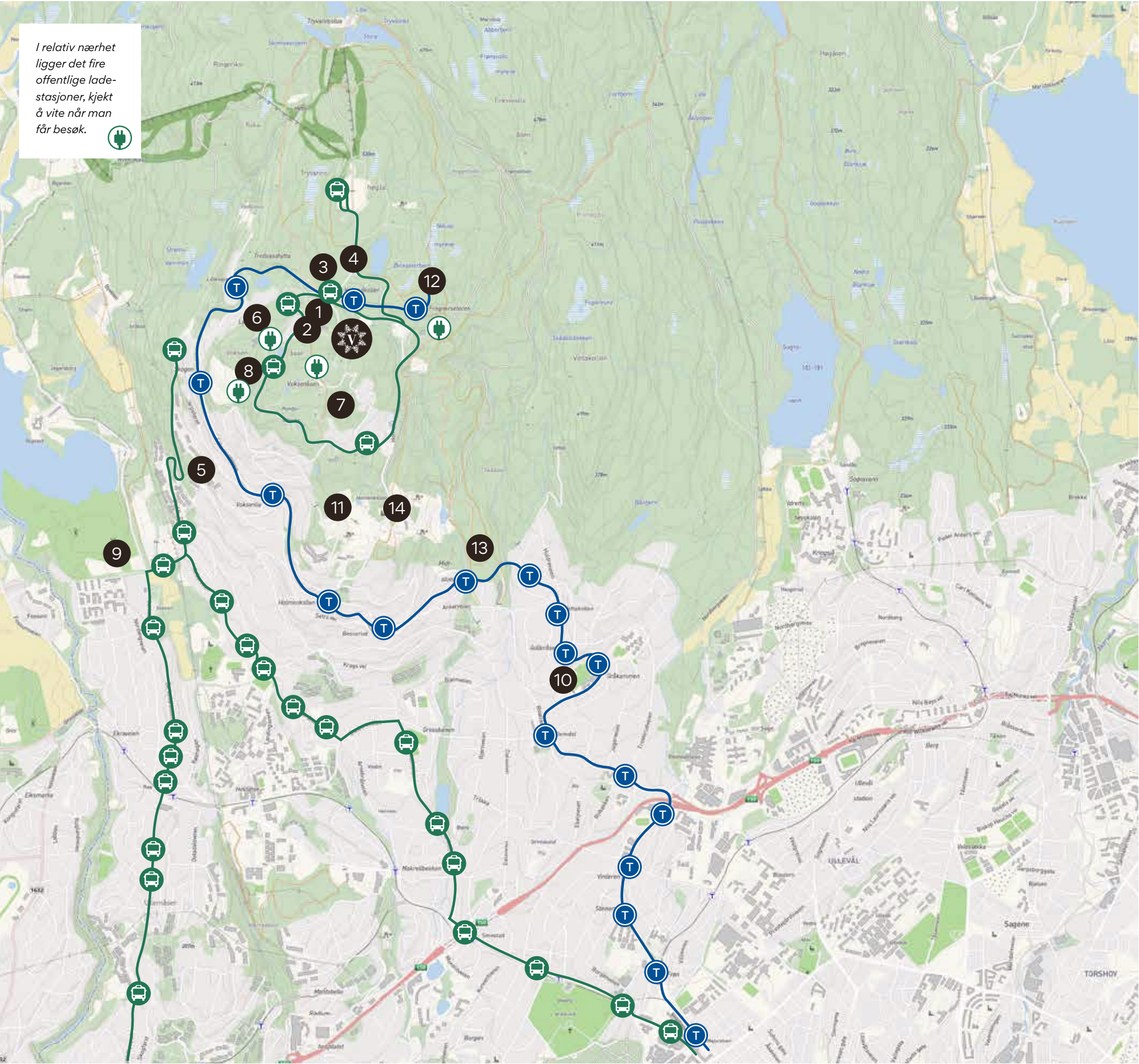
Dette er Oslos vintervugge for alpint og brett-kjøring. Hva med en tur i bakken, i nysnøen, rett etter jobb?

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.





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
Frognerseteren - Bergkrystallen
Stoppested 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

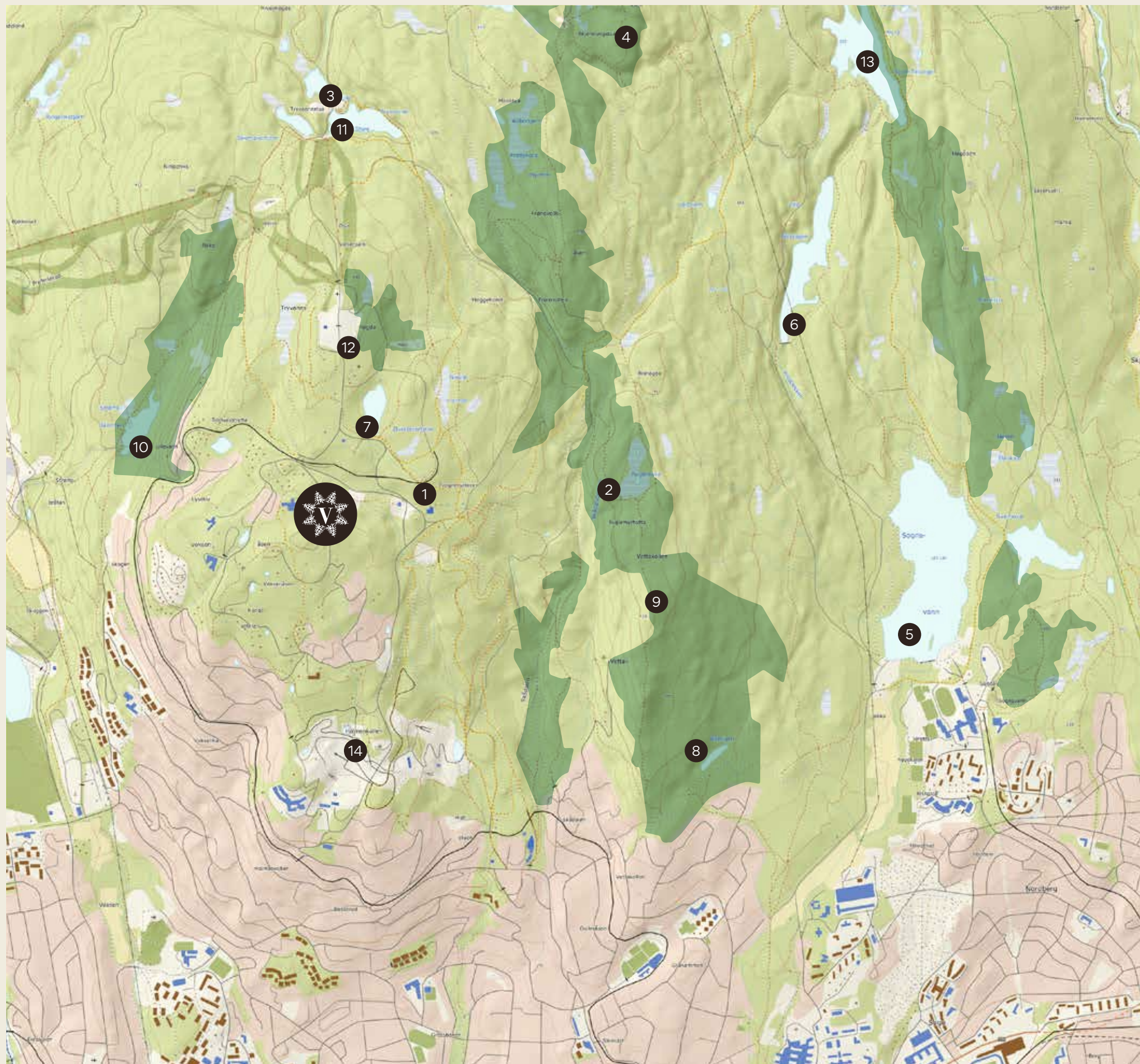
Roseslottet: Utendørs kunstinstallasjon med formål å fortelle historien om okkupasjonen av Norge, ved Frognerseteren.

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 Nylækken/Skiforeningen



Turmål

1. Frognerseieren/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 Oslomarka 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 Oslomarka. Hytta ligger høyt og fritt sørvest i Nordmarka og har en unik peisestue med panoramautsikt. Hytten tilbyr bespising og 59 overnattingsplasser. Sommerstid er det 2 timer fottur på sti fra Frognerseteren.

Frognerseteren ❶

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

Fuglemyrhytta ❷

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 ³

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

Skjennungstua ⁴

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

TELT OG HENGKØYE

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

Vettakollen ⁹

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

Store Åklungen ¹³

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 ⁷

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

Båntjern ⁸

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

Strømsdammen ¹⁰

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



Tryvann ¹¹

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

DAGSTURER ¹⁷

Nabolagsturen: Rundtur rundt Holmenkollen med start og stopp i Ullveien ved Vitigrend. På turen vil du gå innom Holmenkollbakken, utsiktspunktet Kragstøtten, Frognerseteren 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 - Frognerseteren - Nordmarkskapellet - over Tryvannsanlegget - Lillevann.

Lokal topptur: Vettakollen ⁹

Vettakollen er ett av de store utkikkspunktene over Indre Oslo-fjord og Nesoddllandet. 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.





SKILØYPER

Oslomarka har et omfattende løypenett som legger til rette for skiturer med ulik lengde og vanskelighetsgrad. Mange av rundturene starter fra Frognerseieren 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.



AKEBAKKER

Øvresetertjern ⁷

Et populært akested bare 200 meter fra Vitigrend.

Korketrekkeren ¹

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

BÅLPASSER

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

- Lille Åklungen ⁶
- Åklungen ¹³
- Lille Tryvann ³



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.

A modern living room with a large window on the left showing a snowy outdoor scene. The room features a tall black wood-burning stove in the center, two dark grey armchairs on a light-colored rug, and a dark wooden console table on the right. A large potted plant and a lamp are also visible.

Velkommen inn
til Vitigrend



Arkitektens ord

Vitigrend er tenkt som et boligområde der grensen mellom fritid og hverdag nesten viskes ut. Bebyggelsen har skog på den ene siden og villaområde preg på den andre siden så beboerne kan selv velge å oppsøke de ulike sinnsstemningene 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 tomta 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 bolig-området, 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



Illustrasjon, avvik forekommer.



KJØKKEN

Samlings- punkt for gode stunder

Kjøkken og stue har åpen løsning, slik at dette vil bli et naturlig samlingspunkt med mye aktivitet. Måltidene kan nytes rundt spisebordet, eller tas med ut på terrasse eller balkong. Her får alle armslag til både matlaging, lekser, avislesing og gode samtaler.

Boligene får robust, enkel og elegant kjøkkeninnredning fra HTH med fronter i modell ES Base i farge Mørk Sand og kjøkkenøy i hvitpigmentert eik. Kjøkkenet får rent design i naturens farger som er både slitesterkt og enkelt å rengjøre.

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 lysbeige rettskårne fliser, type Glade Branco. Badene plassbygges for optimal utnyttelse av rommet.

Innredningen på baderom leveres med heldekkende servant i hvitt porselen, og servantskapet med fronter av typen ES Base i farge Mørk Sand 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 rekkehusene og på vaskerommet i leilighetene. Elektrisk og termostatstyrt gulvvarme på baderommet er både praktisk og komfortabelt. Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk.



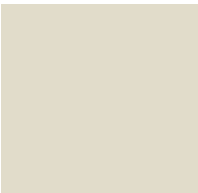
INSPIRASJON

Eventyrlig

Benytt mørke kombinasjoner av forskjellige fargetoner, hold deg til jordfargene, men benytt gjerne flere deler av farge-skalaen. 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

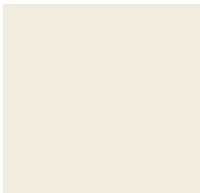
Fargekoder fra Jotun.
Bilder for interiørinspirasjon,
samsvarer ikke med leveranse.



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, bronsje og beige lin.



SILKE
0486



GRANSKYGGE
1288



HUMMUS 12118



WELCOMING
RED 20167

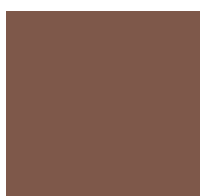
Fargekoder fra Jotun.
Bilder for interiørinspirasjon,
samsvarer ikke med leveranse.



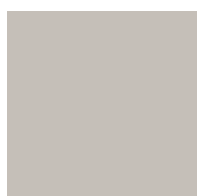
INSPIRASJON

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 interiørinspirasjon,
samsvarer ikke med leveranse.





Illustrasjon, avvik forekommer.

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.

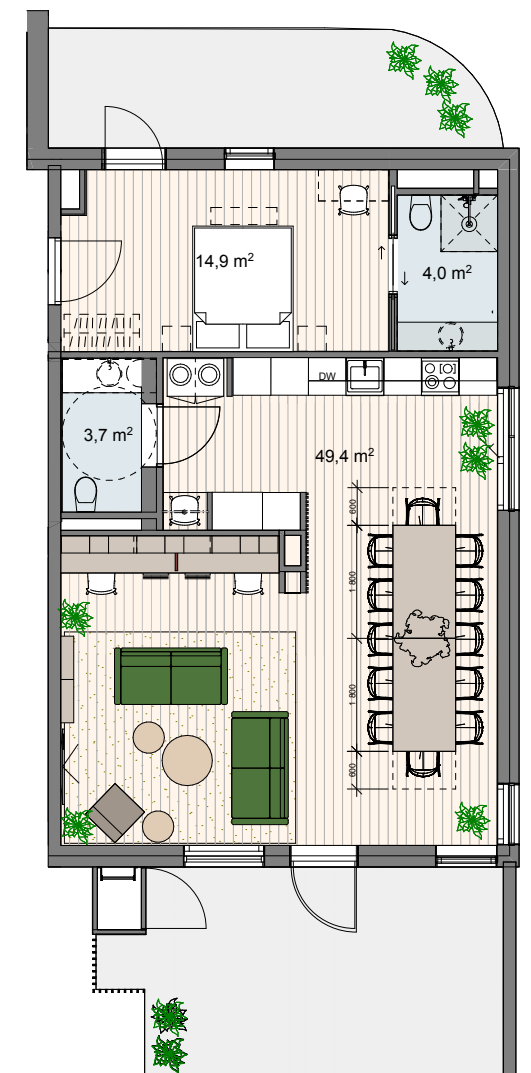
Felleslokale

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 juletefest. La barna invitere alle klassekameratene til et herlig bursdagsselskap, hvor det er plass til både lek og servering. Hovedrommet leveres med kjøkken, bad og innredning. Fellesrommet får også en romslig markterasse, perfekt for en hyggelig kveld med sommerfest for naboer, familie og venner.

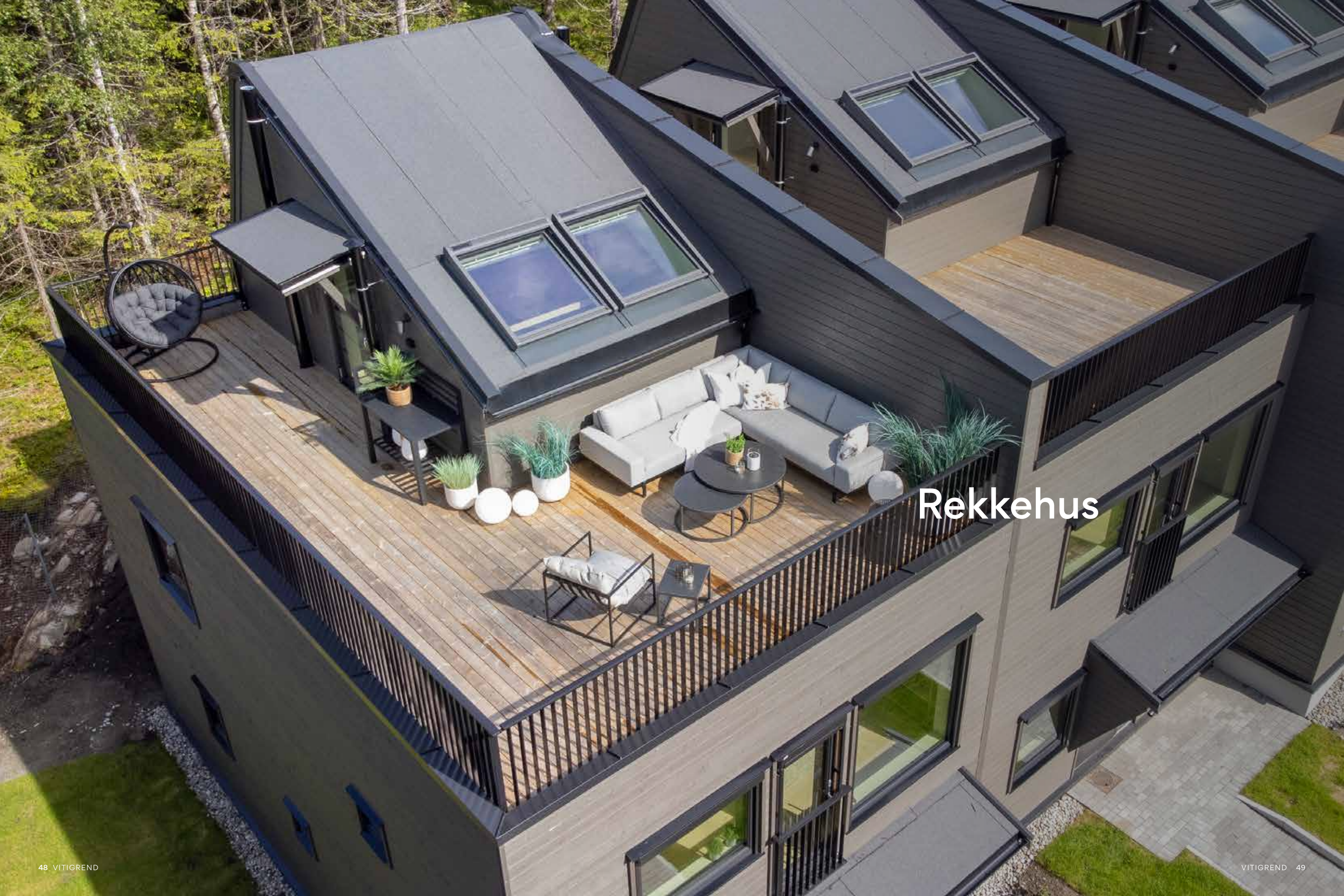
Lokalet vil bli utstyrt med stoler, bord og sofa. Ved sofahjørnet blir det bord- og benkeplass, som blir et svært anvendelig område til eksempelvis plassering for buffet ved arrangement, eller arbeidssoner med kontorstoler ved behov. Lokalet får både garderober for klær og sko, samt eget toalett.

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

REKKEHUS D, E OG F

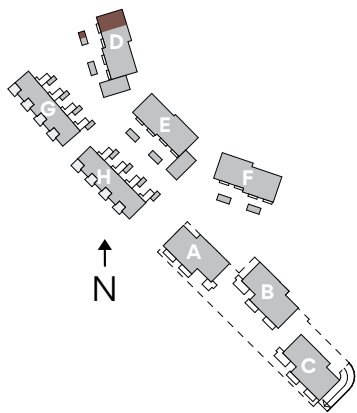
4-roms

Moderne rekkehus over tre plan, med fantastisk plassering mot skogen. Store vinduer mot kollen gir godt med lys og fredfull utsikt. Boligene på 140 kvadratmeter rommer tre soverom i første etasje, to bad og to stuer. Her er det både praktiske løsninger med omkleddingsrom, bod under trapp og integrert bod, samt luftige rom. Kjøkken og spisestue i åpen løsning gir mange muligheter for innredning. Den store stuen i andre etasje blir et hyggelig samlingspunkt, og loftstuen er perfekt når familien samles til filmkveld. Her blir det ekstra hyggelig med takvindu, samt utgang til den private og svært romslige takterrassen.

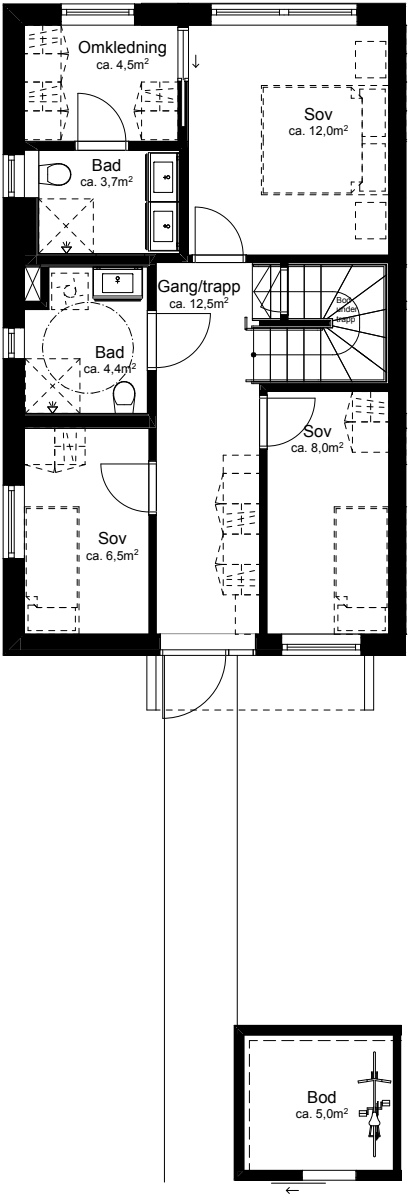
REKKEHUS D

144 kvm

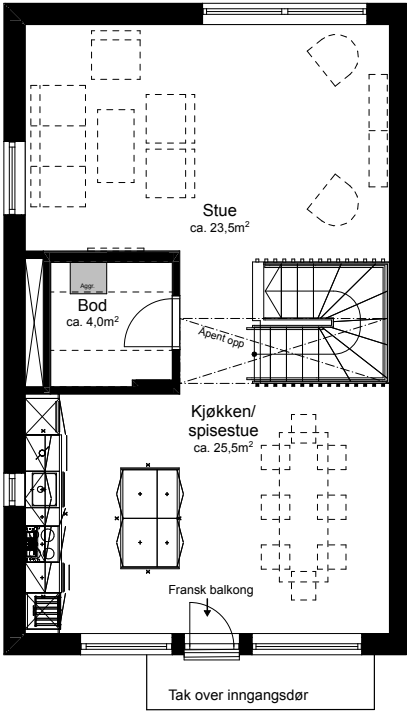
Rekkehusenhet:	D1010
Hus:	D
Rom:	4
BRA:	144,0 kvm
BRA-i:	139,0 kvm
Bra-e (utvendig bod):	5,0 kvm
TBA (terrasse):	38,0 kvm



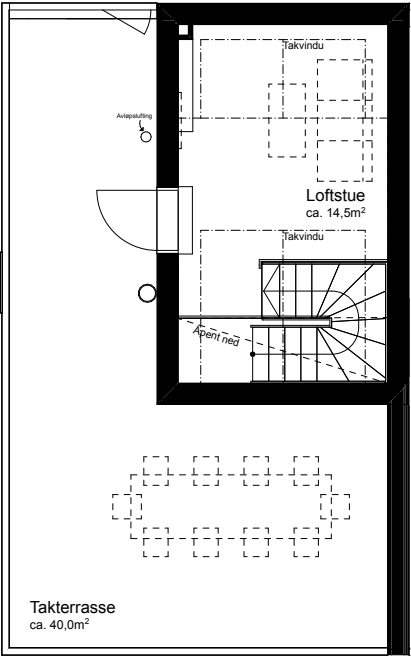
1. Etasje



2. Etasje



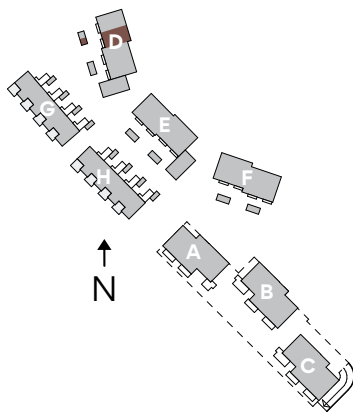
3. Etasje



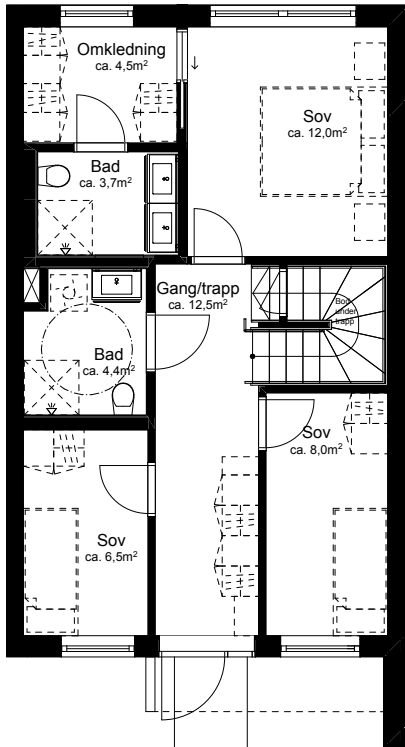
REKKEHUS D

145 kvm

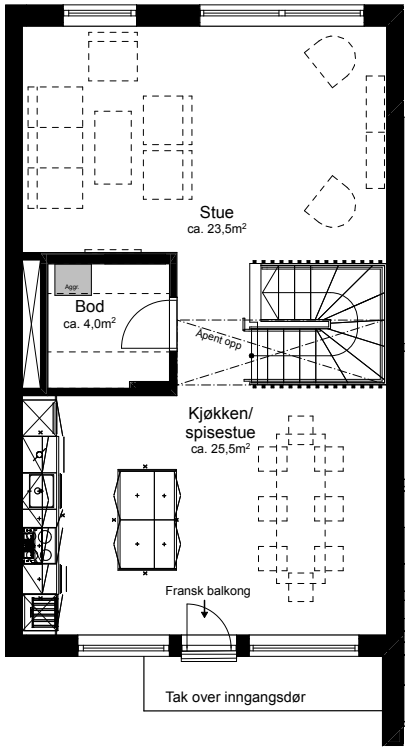
Rekkehusenhet:	D1011
Hus:	D
Rom:	4
BRA:	145,0 kvm
BRA-i:	140,0 kvm
Bra-e (utvendig bod)	5,0 kvm
TBA (terrasse):	37,0 kvm



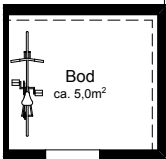
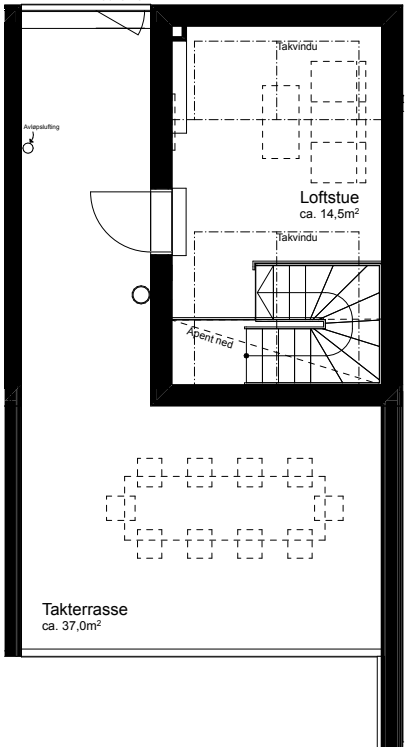
1. Etasje



2. Etasje



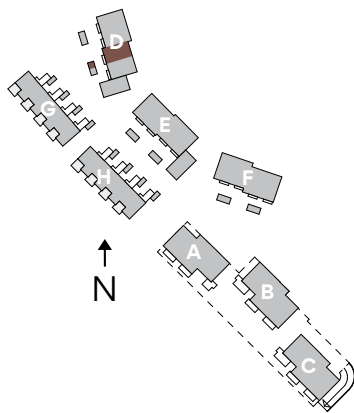
3. Etasje



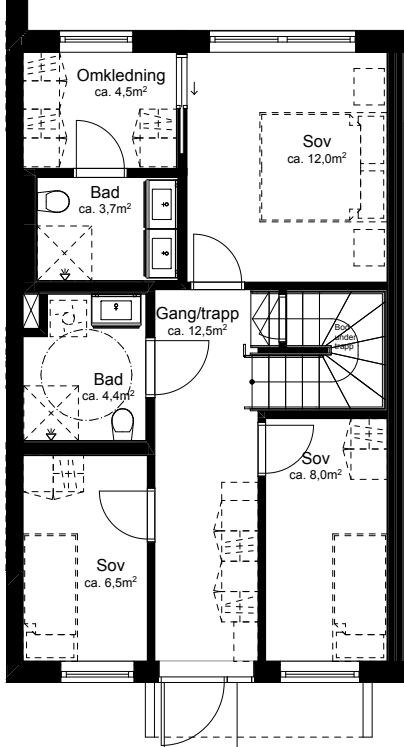
REKKEHUS D

144 kvm

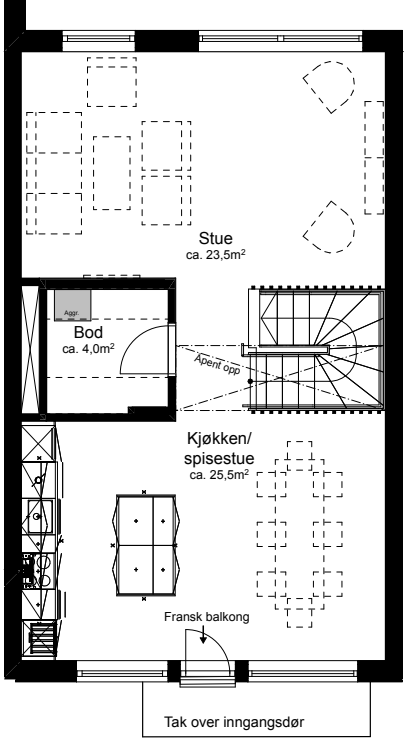
Rekkehusenhet:	D1012
Hus:	D
Rom:	4
BRA:	144,0 kvm
BRA-i:	139,0 kvm
Bra-e (utvendig bod)	5,0 kvm
TBA (terrasse):	37,0 kvm



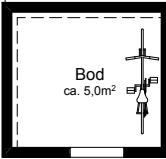
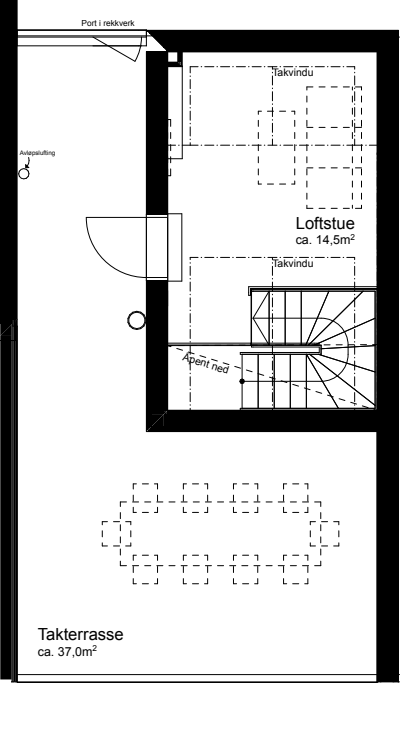
1. Etasje



2. Etasje



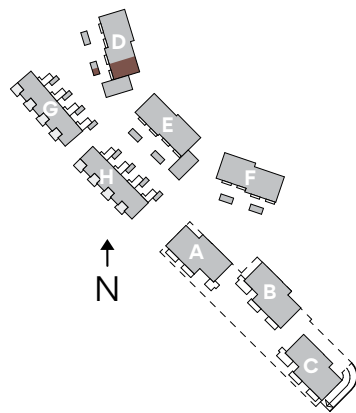
3. Etasje



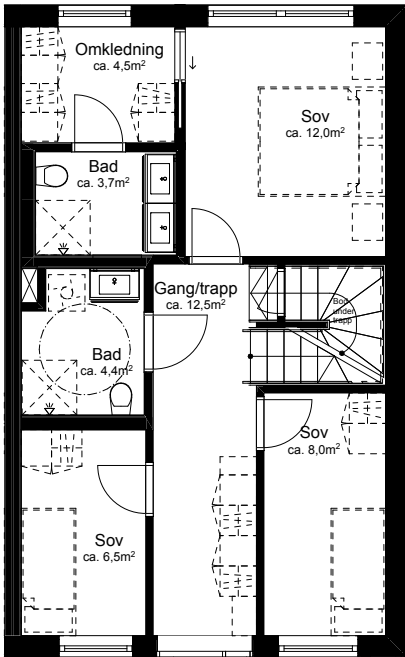
REKKEHUS D

145 kvm

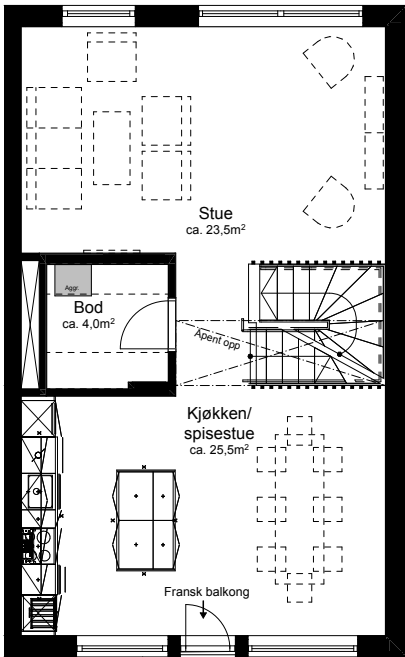
Rekkehusenhet:	D1013
Hus:	D
Rom:	4
BRA:	145,0 kvm
BRA-i:	140,0 kvm
Bra-e (utvendig bod)	5,0 kvm
TBA (terrasse):	37,0 kvm



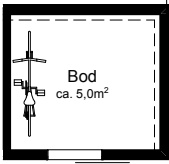
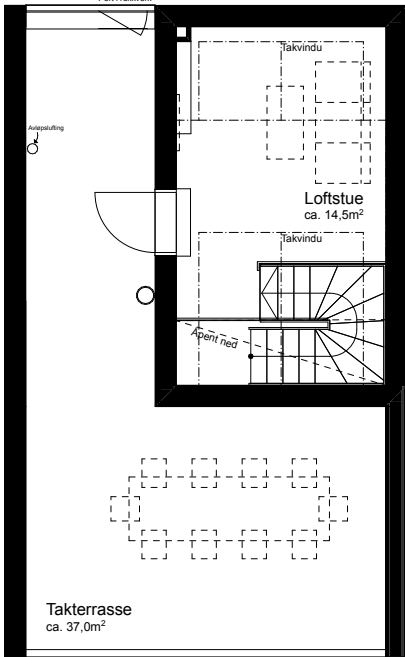
1. Etasje



2. Etasje

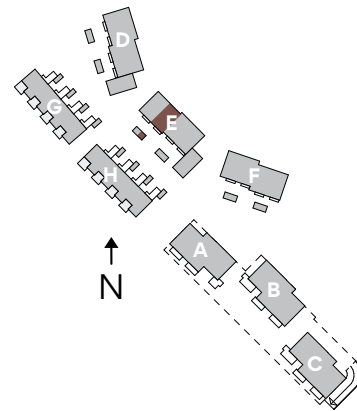


3. Etasje



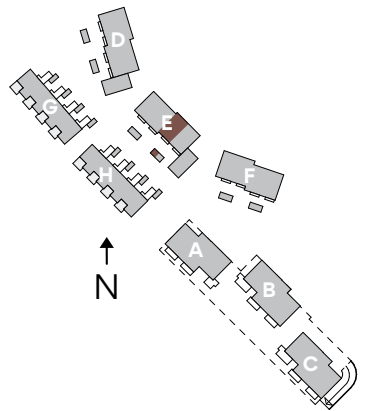
145 kvm

Rekkehusenh:	E1015
Hus:	E
Rom:	4
BRA:	145,0 kvm
BRA-i:	140,0 kvm
Bra-e (utvendig bod)	5,0 kvm
TBA (terrasse):	37,0 kvm

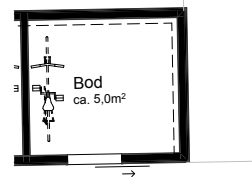
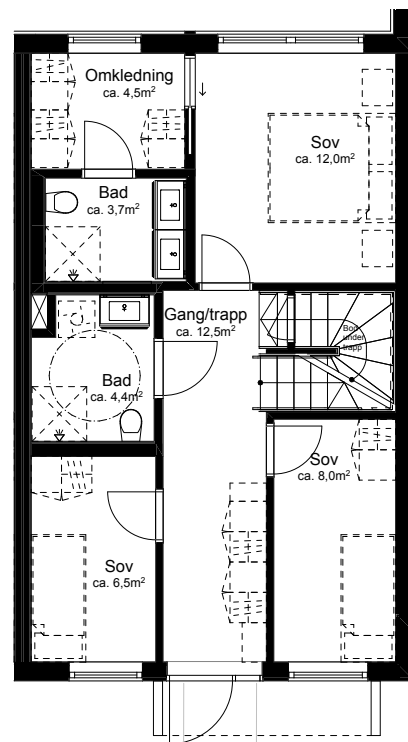


145 kvm

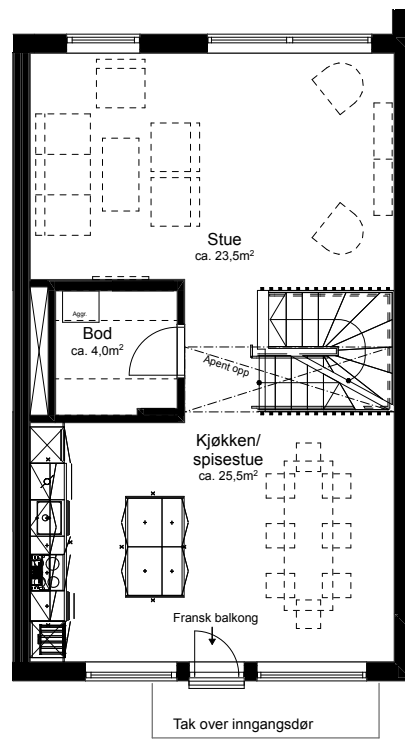
Rekkehusenhhet:	E1016
Hus:	E
Rom:	4
BRA:	145,0 kvm
BRA-i:	140,0 kvm
Bra-e (utvendig bod)	5,0 kvm
TBA (terrasse):	37,0 kvm



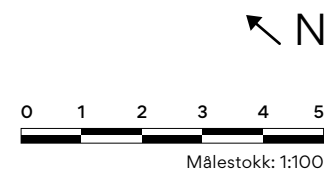
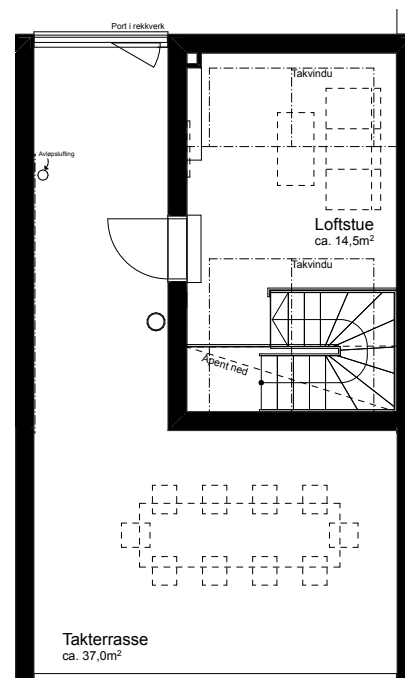
1. Etasje



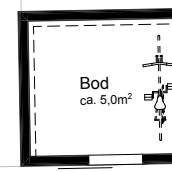
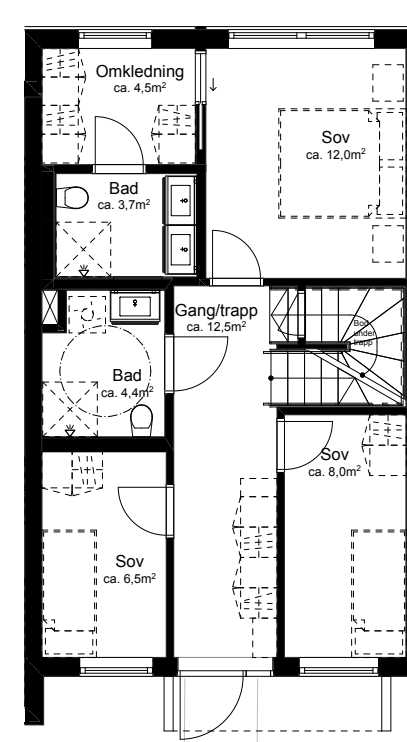
2. Etasje



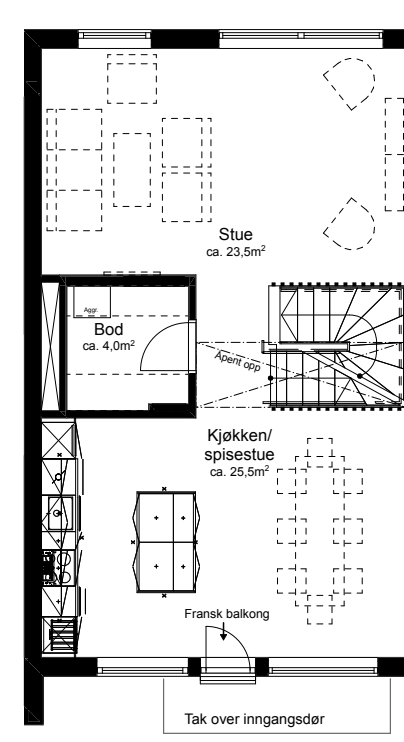
3. Etasje



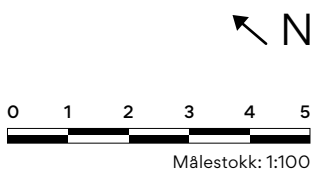
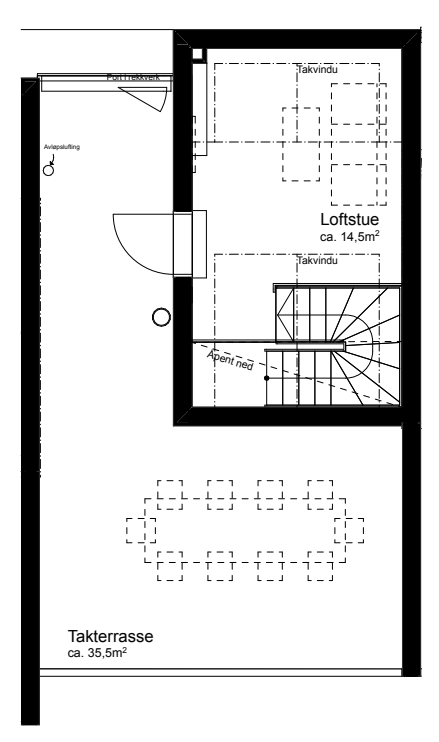
1. Etasje



2. Etasje



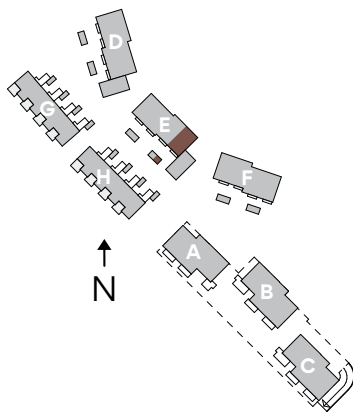
3. Etasje



REKKEHUS E

144 kvm

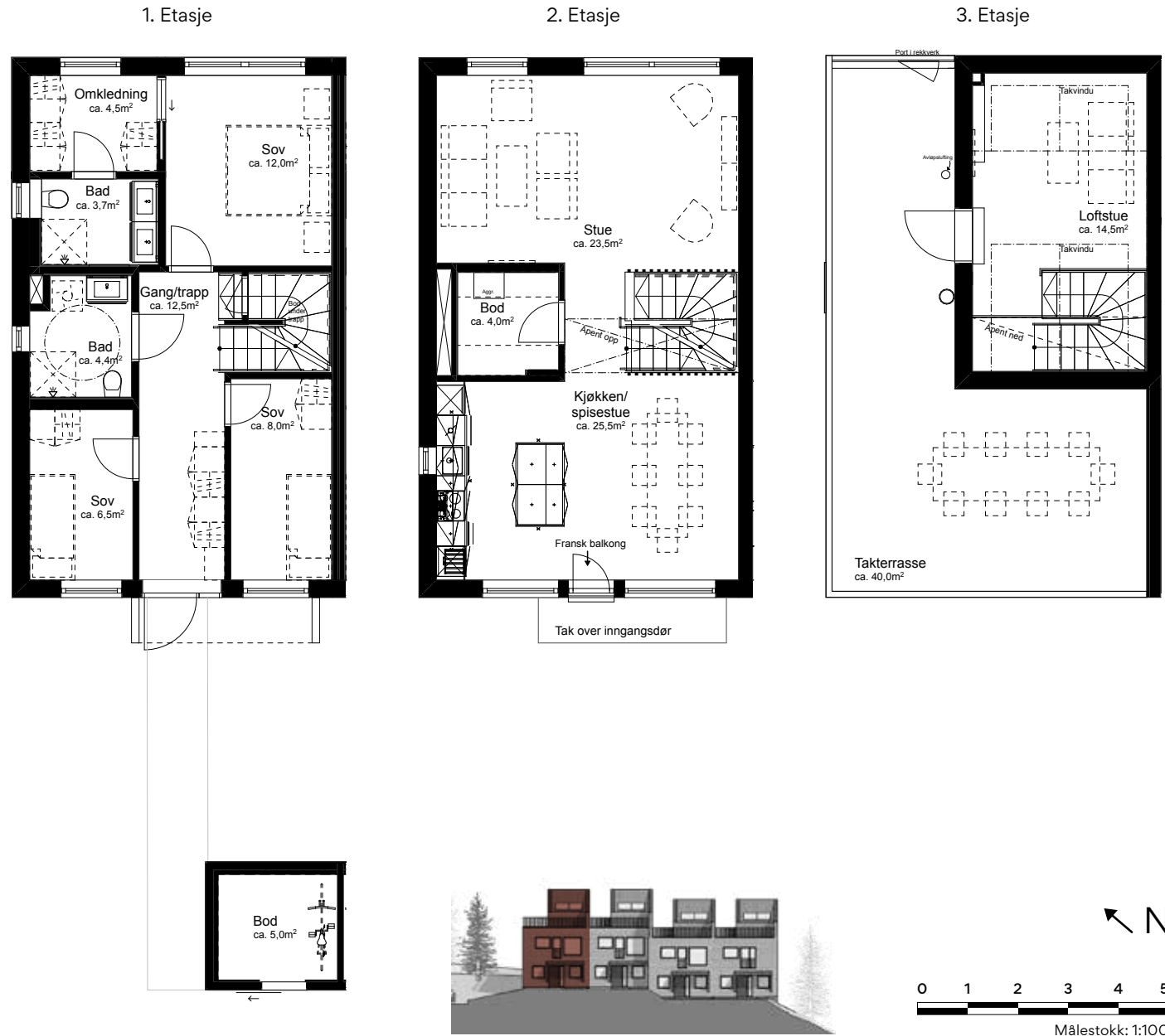
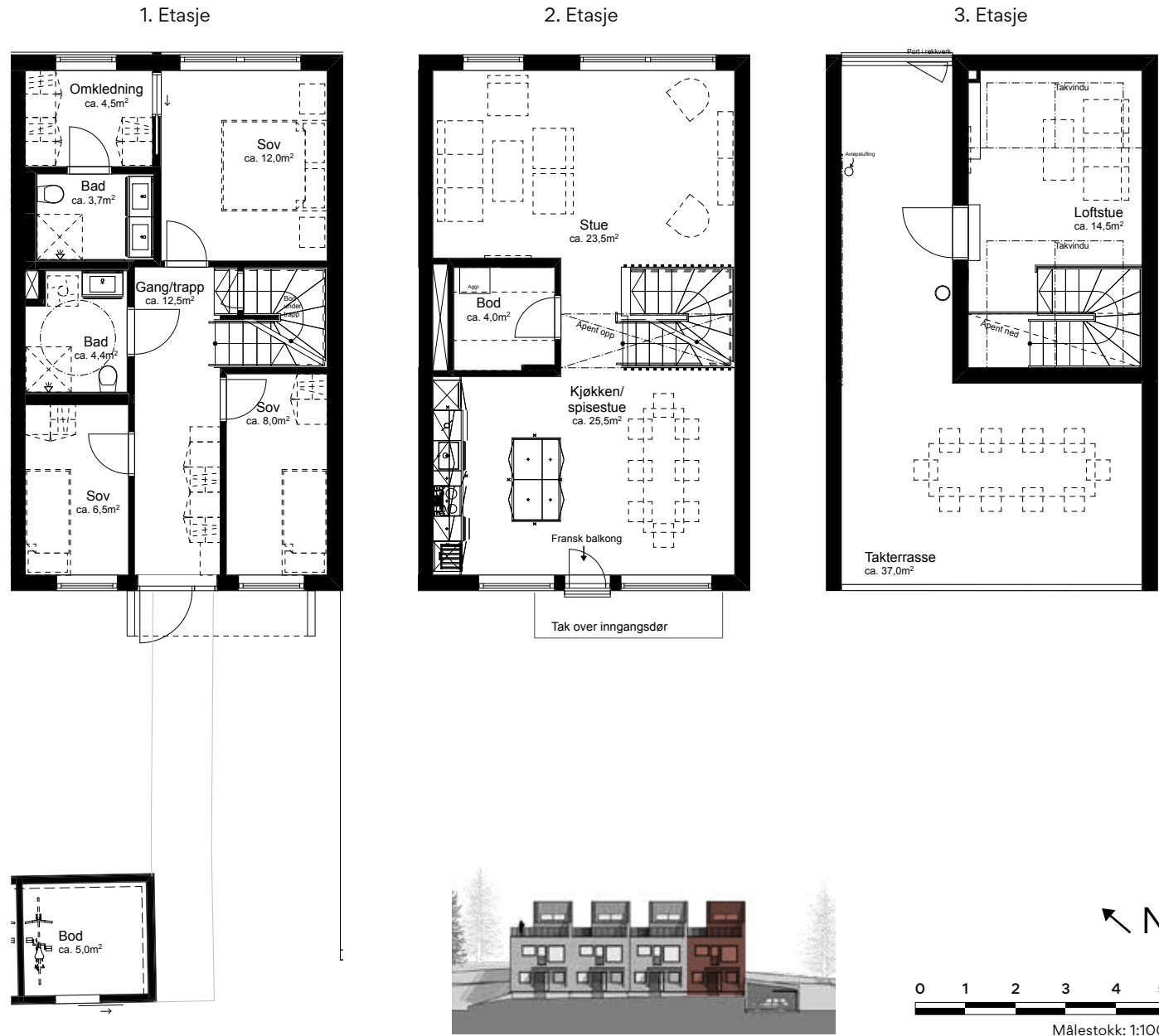
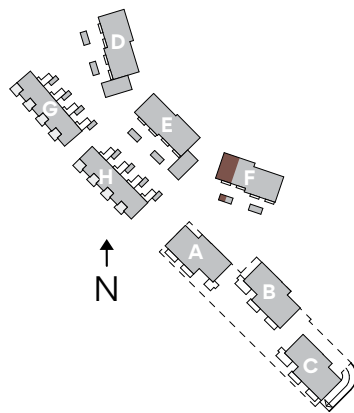
Rekkehusenhet: E1017
Hus: E
Rom: 4
BRA: 144,0 kvm
BRA-i: 139,0 kvm
Bra-e (utvendig bod) 5,0 kvm
TBA (terrasse): 37,0 kvm



REKKEHUS F

145 kvm

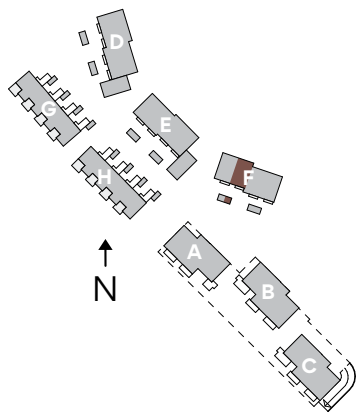
Rekkehusenhet: F1018
Hus: F
Rom: 4
BRA: 145,0 kvm
BRA-i: 140,0 kvm
Bra-e (utvendig bod) 5,0 kvm
TBA (terrasse): 38,0 kvm



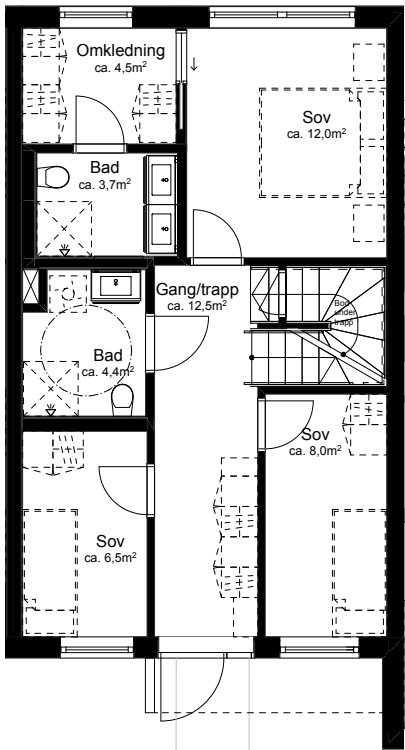
REKKEHUS F

145 kvm

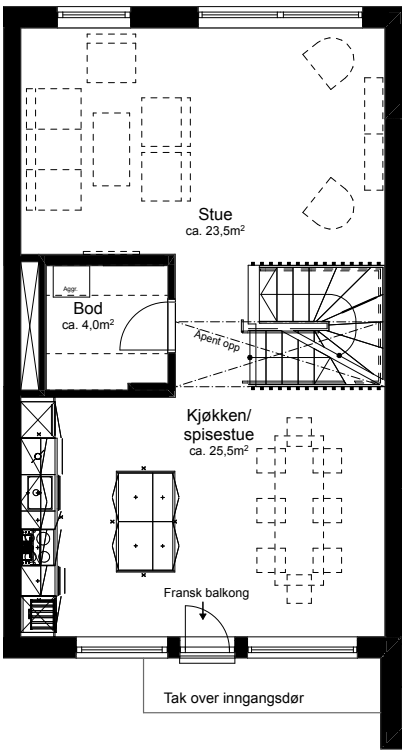
Rekkehusenhet:	F1019
Hus:	F
Rom:	4
BRA:	145,0 kvm
BRA-i:	140,0 kvm
Bra-e (utvendig bod)	5,0 kvm
TBA (terrasse):	37,0 kvm



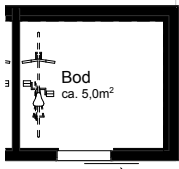
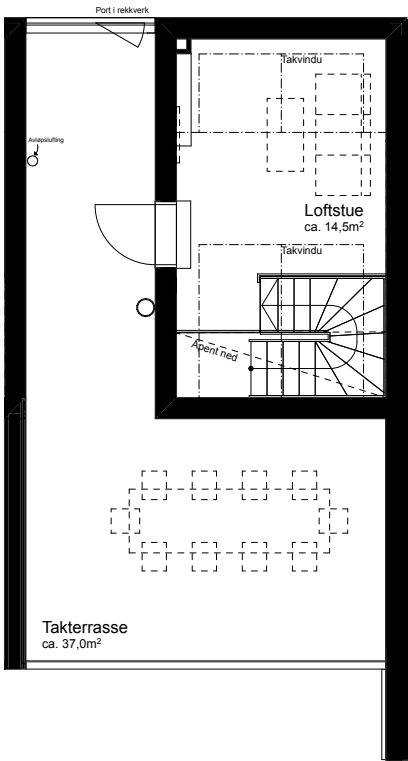
1. Etasje



2. Etasje



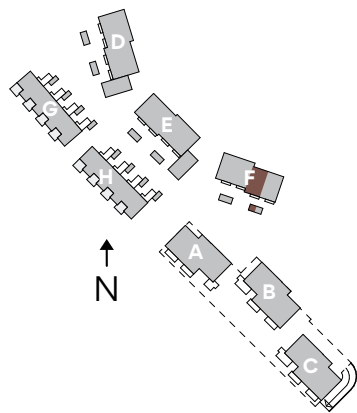
3. Etasje



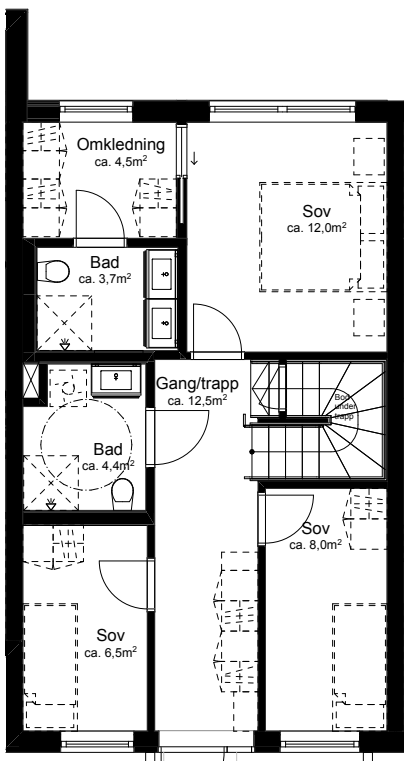
REKKEHUS F

145 kvm

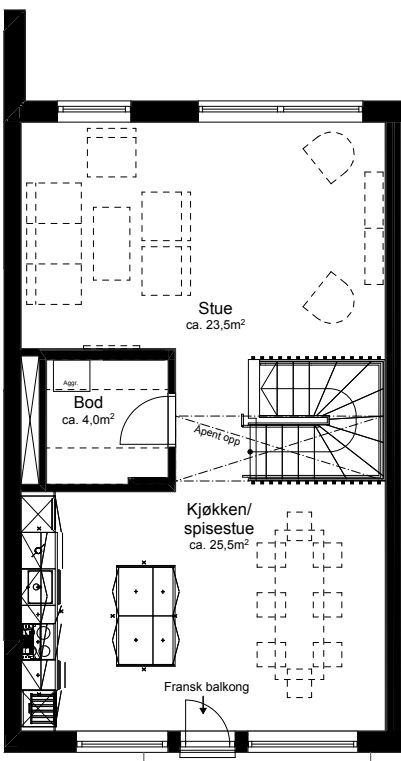
Rekkehusenhet:	F1020
Hus:	F
Rom:	4
BRA:	145,0 kvm
BRA-i:	140,0 kvm
Bra-e (utvendig bod)	5,0 kvm
TBA (terrasse):	37,0 kvm



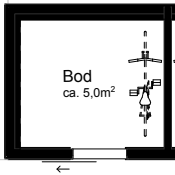
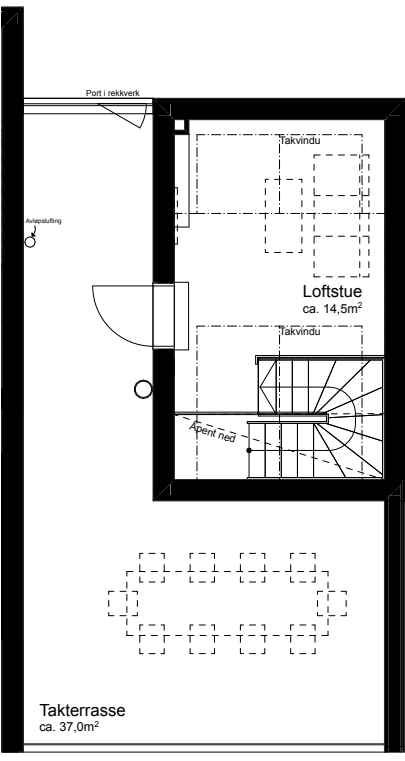
1. Etasje



2. Etasje



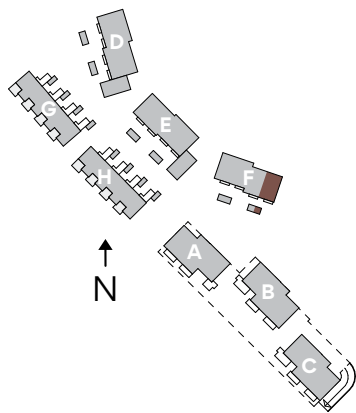
3. Etasje



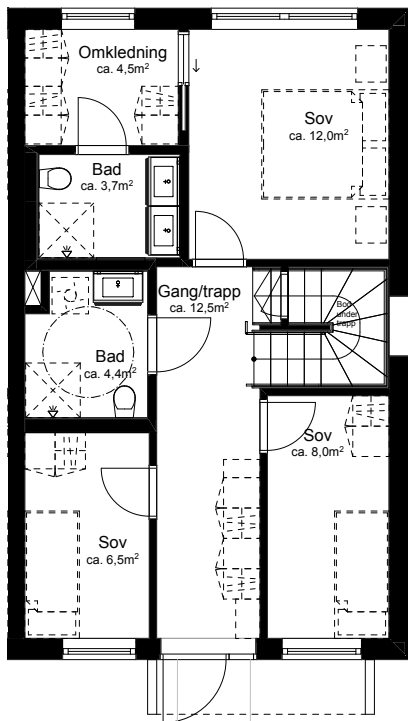
REKKEHUS F

145 kvm

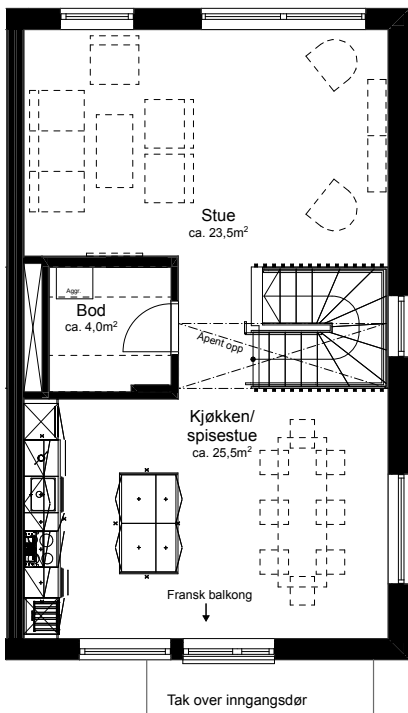
Rekkehusenhet: F1021
Hus: F
Rom: 4
BRA: 145,0 kvm
BRA-i: 140,0 kvm
Bra-e (utvendig bod) 5,0 kvm
TBA (terrasse): 37,0 kvm



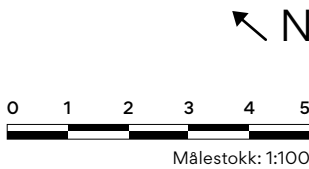
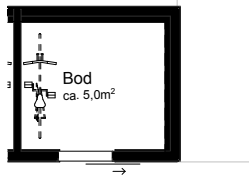
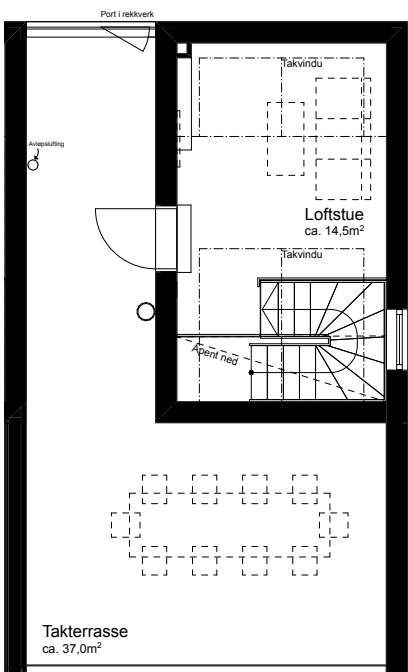
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje













Leiligheter



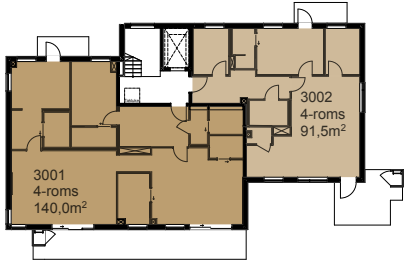
Illustrasjon, avvik forekommer.

ETASJEPLAN

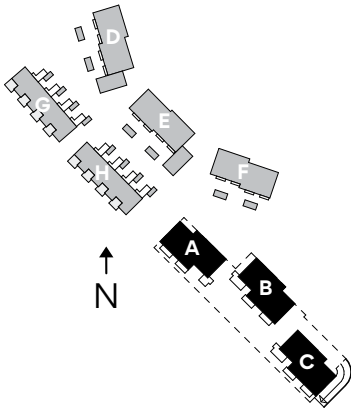
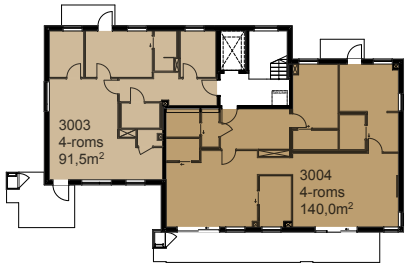
Plan 3

Hus B 3004: 140,0 kvm BRA
Hus C 3006: 140,0 kvm BRA

HUS A



HUS B



● 4-roms



LEILIGHETER

4-roms

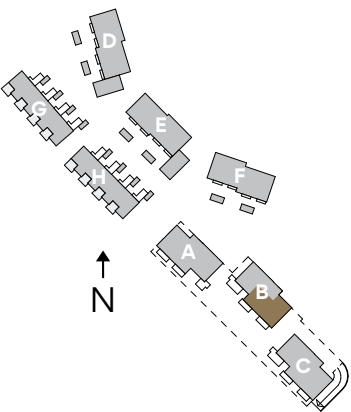
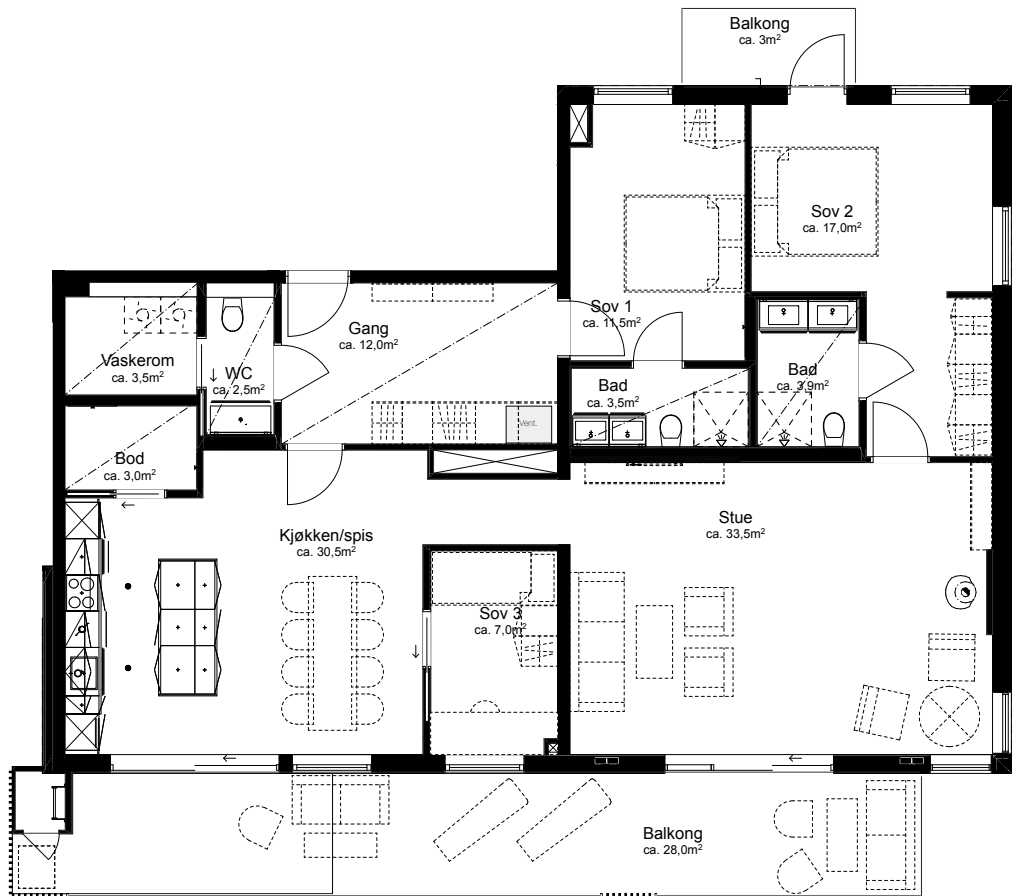
Toppleilighetene på 140 kvadratmeter får to store soverom tilknyttet separate bad, samt et tredje, noe mindre soverom.

Hovedsoverommet får også en egen solrik stor balkong. Vaskerom og separat WC i tilknytning til gang gir en organisert hverdag. Et stort og luftig kjøkken gir mulighet for å samle mange rundt et stort spisebord. Her kan en videre trekke inn i en romslig stue, eller ut på balkongen av god størrelse.

HUS B - 4-ROMS

145 kvm

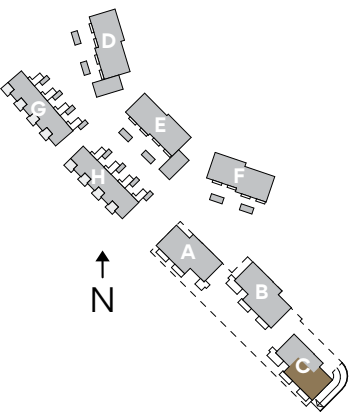
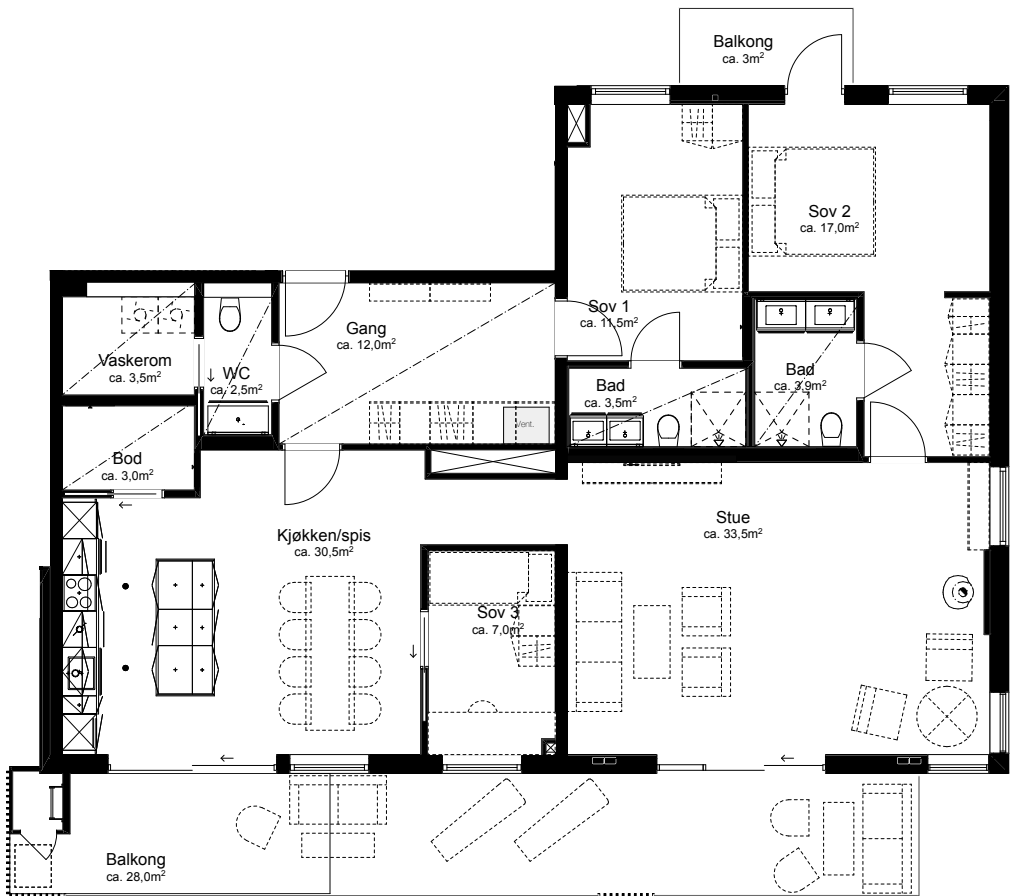
- Leilighet: 3004
- Hus: B
- Etasje: 3
- BRA: 145,0 kvm
- BRA-i: 140,0 kvm
- Bra-e (bod i underetasje): 5 kvm
- TBA (balkong): 32,0 kvm

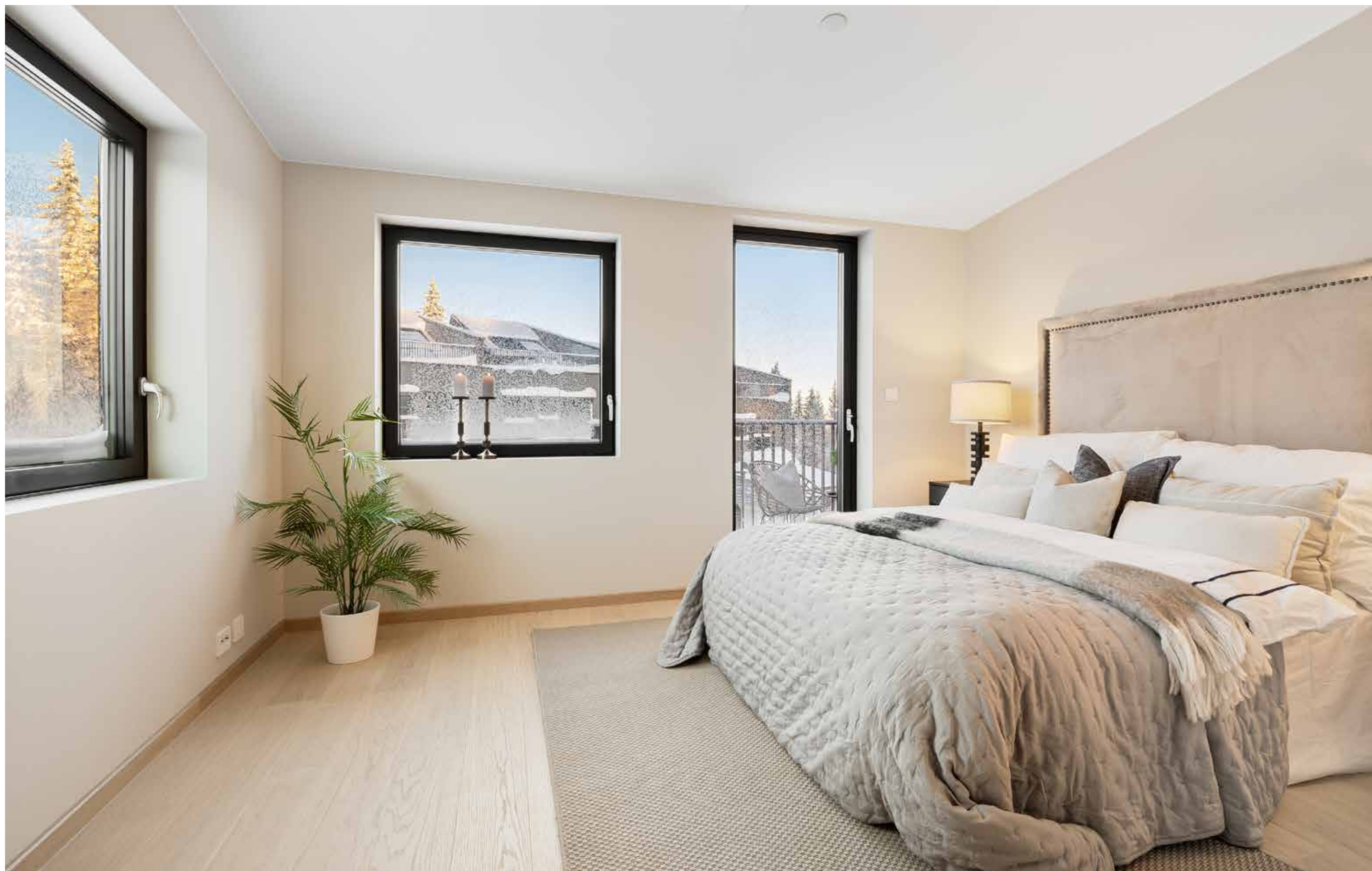


HUS C - 4-ROMS

144 kvm

- Leilighet: 3006
- Hus: C
- Etasje: 3
- BRA: 144,0 kvm
- BRA-i: 140,0 kvm
- Bra-e (bod i underetasje): 4,95 kvm
- TBA (balkong): 33,0 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.

HEIS

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

LEILIGHETER UTEN TILGJENGELIGHETSKRAV

Alle leiligheter oppfyller tilgjengelighetskrav. Rekkehus tilfreds-stiller tilgjengelighetskrav for boligtypen.

INNVENDIGE FLATER OG MATERIALER

Gulv: Det leveres hvitpigmentert eikeparkett i alle rom med unntak av våtrom og entré. Fotlister og terskler leveres i eik tilnærmet lik fargen på parketten. Entré leveres med fliser, type Mirage Norr 2.0 farge Øken 60*60 cm. Se «Baderom» for beskrivelse av våtrom.

Rekkehus D, E og F:

Det leveres énstavs hvitpigmentert eikeparkett fra Barlinek, type Cappucino Grande Family.

Toppleiligheter bygg A, B og C:

Det leveres énstavs hvitpigmentert eikeparkett fra Haro, type Oak Light White Exclusive Brushed.

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. Toppleilighetene leveres med gipshimling i stue og kjøkken.

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 farge «Kalk» NCS 1603-Y31R. 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 fabriken. Vinduene er dimensjonert i forhold til energi- og støykrav. Åpningsfunksjon for vinduene vil kunne endre seg fra salgstegningene i detaljprosjekteringen.

Kjøkkeninnredning rekkehus D, E og F: Kjøkkenet får innredning fra HTH. Kjøkkenfronter er av typen ES Base i fargen Mørk Sand, og leveres med brun eloxert Line-grep. Kjøkkenøy er av typen JJ Nordic Spirit i hvitpigmentert eik. Det leveres 20 mm. laminat benkeplate med F32 forkant i fargen Sandsten. Det leveres underlimt kjøkkenvask i rustfritt stål, type Intra Omnia 600SF og ettgreps kjøkkenarmatur i krom av type Tapwell EVO984.

Avtrekkshette over platetopp leveres med integrert LED-belysning og komfyrvakt, type Rørshetta Fortuna i rustfritt stål.

På kjøkken leveres integrerte hvitevarer fra Siemens. Hvitewareleveransen omfatter kombikjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn med pyrolyse og induksjonsplatetopp. Det leveres i tillegg integrert vinskap fra Røros Metall.

Kjøkkeninnredning toppleiligheter bygg A, B og C: Kjøkkenet får innredning fra HTH. Kjøkkenfronter er av typen ES Base i fargen Mørk Sand, og leveres med brun eloxert Line-grep. Kjøkkenøy er av typen JJ Nordic Spirit i hvitpigmentert eik. Det leveres 20 mm. komposittbenkeplate i fargen Clamshell. Det leveres underlimt kjøkkenvask i rustfritt stål, type Intra Omnia 600SF og kjøkkenarmatur med uttrekkbar hånddusj i krom av type Tapwell EVO285.

Avtrekkshette er av type Rørshetta Mantica. Den har integrert LED-belysning og komfyrvakt, og lakkeres i samme farge som kjøkkenfrontene.

På kjøkken leveres integrerte hvitevarer fra Miele. Hvitewareleveransen omfatter kombikjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn med pyrolyse og induksjonsplatetopp. Det leveres i tillegg integrert vinskap fra Røros Metall.

Baderom: Gulv og vegger i våtrom leveres med lysbeige rett-skårne fliser, type Glade Branco. 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 i fargen Mørk Sand. Speil på veggen bak servant leveres med LED-lys.

Baderomsinnredning Rekkehus D, E og F: Blandebatteri til servant av type Tapwell EVM071 krom. Blandebatteri i dusj og dusjsett med takdusj type Tapwell EVO TVM7200 krom. Dusjdører i herdet glass, type VikingBad Liam 90*90 cm. Slukrist langs vegg type Purus Line Chess i stål utførelse. Vegghengt toalett type Laufen Pro Rimless med soft close-funksjon, enten med flislagt innkasset sisterne eller uten synlig innkassing. Det er avsatt plass til vaskemaskin/kondens-tørketrommel på ett av badene. Hvitevarer på bad medfølger ikke.

Baderomsinnredning toppleiligheter bygg A, B og C: Veggmontert blandebatteri til servant av type Tapwell BOX006 krom. Tak- og veggmontert blandebatteri i dusj og dusjsett med takdusj type Tapwell BOX7268 krom. Bad tilhørende sov 1: En fastmontert dusjvegg i herdet glass, se planløsningen, mens øvrige bad får dusjvegger i herdet glass, type Viking Bad Lian 90*90 cm. Slukrist langs vegg type Purus Line Chess i stål utførelse. Vegghengt toalett type Laufen Pro Rimless med soft

close-funksjon, 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.

WC og vaskerom leilighet 3001, 3004 og 3006: På WC leveres vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant og to skuffer i fargen Mørk Sand, tilsvarende kjøkken og øvrige bad. Speil på veggen bak servant leveres med LED-lys.

WC og vaskerom leveres med rettskårne fliser på gulv i en mørk sandfarge, type Glade Cinza 60*60 cm. Vegger behandles med våtromsmaling farge ”Kalk” NCS 1603-Y31R.

Dører: Innvendige dører leveres som massive fyllingsdører med skjulte hengsler og innfrest dempelist i fargen ”Klassisk hvit”, type Swedoor Unique 01L.

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

Terrassedører/balkongdører:

- Rekkehus D, E, F – Det leveres slagdør med glass med lav brystning på utgang til takterrasse. På kjøkken leveres det slagdør med et åpningsfelt med rekkverk (fransk balkong).
- Leiligheter – Der hvor tegninger viser slagdør leveres det slagdør med glass med lav brystning.
- Leiligheter – Der hvor tegninger viser skyvedør leveres det skyvedør med glass fra gulv til tak

OPPVARMING

Det leveres vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entré. Gulvvarme på baderom er elektrisk og termostatstyrt. Gulvvarmen kan reguleres noe, men begrenses oppad blant annet av utetemperatur, inneklima-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 og kaldt tappevann, vannbåren gulvvarme og elektro.

SOLAVSKJERMING

Solavskjerming leveres der det fremkommer på kontrakts-tegning. 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 bredbånds-tjenester 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 post-kassestativ.

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 B har utvendig brannstige på balkong. Stigen sikres med låsbar dør for hver boenhet.

Det leveres 4 stk. trykksatte brannvannstanker for å dekke brannvannsbehov iht. krav i TEK17. Løsningen er permanent, og godkjent av Vann- og avløpsetaten.

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 parket-ten. 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 lavtbyggende elektrokomponenter fra SG.

BELYSNING

Rekkehus D, E og F: LED-downlights leveres på baderom 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.

Toppleiligheter bygg A, B og C: LED-downlights leveres i entré, bad/WC og vaskerom, samt kjøkken og stue. 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

Toppleilighetene i bygg A, B og C vil ha skrånende pulttak. På det høyeste punktet vil pulttaket har en takhøyde på ca. 3,80 meter. På det laveste punktet er takhøyden ca. 2,45 meter.

Rekkehus D, E og F får en generell takhøyde i oppholdsrom på ca. 2,50 meter. Loftstuen får saltak med ulike sider med takvin-duer på begge takflater. På det høyeste punktet blir skråtaket ca. 3,45 meter.

Samtlige enheter får 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.

PEIS

Toppleilighetene i bygg A, B og C leveres med vedfyrt peis, type Jøtul F 373V2 Advance.

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 sekundærrom i kjeller.



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

UTEKRAN

Alle enhetene i rekkehus D, E og F leveres med frostfri utekran i tilknytning til inngangspartiet i 1. etasje. Leilighetsblokkene leveres med utekran i tilknytning til hovedinngang i hver blokk.

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-skabet 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 sykkel eller smøre ski. Både rekkehus og leiligheter har tilgang til garasjekjelleren.

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

ÅPEN CARPORT

Det leveres 1 stk åpen carport ved bygg D og 1 stk ved bygg E. Samtlige parkeringsplasser i åpen carport leveres med separate uttak for elbil-ladere enten tilknyttet et felles lastfordelings-system eller knyttet til hver rekkehusenhet.

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.

TILVALG/ENDRINGER

Tilvalsperioden er utløpt, og det er derfor ikke mulig å bestille endrings- og tilleggsarbeider.

ARKITEKT

Arkitekt for prosjektet er PI Arkitekter AS.

Dette dokumentet er sist revidert dato: 14.12.2023



Foto: Skiföreningen

VITIGREND BOLIGSAMEIE

Salgsoppgave

SALG

Salg av leiligheten er underlagt Avhendingslovens bestemmelser (Lov om avhending av fast eiendom).

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. 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 kjøpsbekreftelse inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til salgsansvarlig. Loven finner du også på www.lovdatab.no.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med prosjektselger eller en bygningssakyndig før det legges inn kjøpsbekreftelse til fastpris.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Det gjøres oppmerksom på at flere av leilighetene har vært brukt som visningssenter/visningsleiligheter for boligprosjektet siden ferdigstillelse. Flere av leilighetene har vært stylet opp med møbler og normal slitasje må påregnes. Ingen møbler eller taklamper i stylede leiligheter medfølger handelen.

MATRIKKE, GRUNNAREAL OG ADRESSE

Eiet eiendom i sameiet på ca. 16 000 kvm

Hver av boligene er seksjonert og har fått tildelt egen adresse:

Rekkehus 1010, Gnr. 33 Bnr. 3195 Snr. 33 i Oslo og har adresse: Ullveien 46, 0791 Oslo
Rekkehus 1011, Gnr. 33 Bnr. 3195 Snr. 34 i Oslo og har adresse: Ullveien 48, 0791 Oslo
Rekkehus 1012, Gnr. 33 Bnr. 3195 Snr. 35 i Oslo og har adresse: Ullveien 50, 0791 Oslo
Rekkehus 1013, Gnr. 33 Bnr. 3195 Snr. 36 i Oslo og har adresse: Ullveien 52, 0791 Oslo
Rekkehus 1014, Gnr. 33 Bnr. 3195 Snr. 37 i Oslo og har adresse: Ullveien 54, 0791 Oslo
Rekkehus 1015, Gnr. 33 Bnr. 3195 Snr. 38 i Oslo og har adresse: Ullveien 56, 0791 Oslo
Rekkehus 1016, Gnr. 33 Bnr. 3195 Snr. 39 i Oslo og har adresse: Ullveien 58, 0791 Oslo
Rekkehus 1017, Gnr. 33 Bnr. 3195 Snr. 40 i Oslo og har adresse: Ullveien 60, 0791 Oslo
Rekkehus 1018, Gnr. 33 Bnr. 3195 Snr. 41 i Oslo og har adresse: Ullveien 62, 0791 Oslo
Rekkehus 1019, Gnr. 33 Bnr. 3195 Snr. 42 i Oslo og har adresse: Ullveien 64, 0791 Oslo
Rekkehus 1020, Gnr. 33 Bnr. 3195 Snr. 43 i Oslo og har adresse: Ullveien 66, 0791 Oslo
Rekkehus 1021, Gnr. 33 Bnr. 3195 Snr. 44 i Oslo og har adresse: Ullveien 68, 0791 Oslo
Leilighet 3004, Gnr. 33 Bnr. 3195 Snr. 16 i Oslo og har adresse: Ullveien 72, 0791 Oslo
Leilighet 3006, Gnr. 33 Bnr. 3195 Snr. 23 i Oslo og har adresse: Ullveien 74, 0791 Oslo

HJEMMELSHAVER / EIER / SELGER

Ullveien 12 AS organisasjonsnummer: 987 791 519.

EIERFORM

Selveier

BYGGEÅR

2023

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i henhold til egen reguleringsplan for tomten. Kopi av reguleringsplan og reguleringskart kan fås ved henvendelse til prosjektselger. Det tas forbehold om endringer som følger av offentlig behandling av prosjektet. Det er bygget iht. Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) per 12.07.19.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Iht. eierseksjonsloven har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet. Kommune og stat har lovbestemt legalpant i alle eiendommer som sikkerhet for betaling av kommunale gebyrer og skatt mv.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Sameiet har navn Vitigrend boligsameie, organisasjonsnummer. 932 319 411.

Boligene er organisert i et boligsameie som inneholder 43 boliger fordelt på 23 leiligheter/seksjoner i 3 bygninger, og 20 rekkehus fordelt på 5 rekker. og 65 parkeringsplasser, der 49 begynner seg i underjordisk garasjeanlegg under leilighetsbyggene, 8 begynner seg i 2 felles carporter med 4 plasser i hver på bakkeplan, og 8 er carporter i tilknytning til 8 av rekkehusene. Parkeringsplasser i underliggende garasjeanlegg er organisert i én næringsseksjon i eierseksjonssameiet og utgjør et tingsretts-

lig sameie mellom eierne av denne, med innbyrdes eierandeler. Parkeringsplasser i carport er tilleggsdeler til den bolig det gjelder.

Antall parkeringsplasser kan endres dersom det selges ekstra parkeringsplasser til seksjonseiere i sameiet eller boliger selges uten parkeringsplass.

Selger forbeholder seg retten til å eie, selge og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser og boder.

Selger har inngått avtale om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Se husordensregler for mer informasjon.

EIENDOMMEN

Eiendommen er utviklet til boliger. Det er 23 leiligheter og et innendørs felleslokale fordelt på 3 bygg samt 20 rekkehus i fem rekker. Boligene er ferdig bygget og organisert som ett sameie. Det er i tillegg etablert et underjordisk garasjeanlegg som er organisert som et realsameie, samt to utvendige felles carporter delt på 8 rekkehus og enkeltstående carporter i tilknytning til 10 rekkehus. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn/eierform og generell organisering avhengig av fremdrift og salgstakt m.m.

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 i fellesskap.

KJØPESUM

Kjøpesummen/prisen på boligen er det du må betale for boligen, i tillegg kommer omkostninger som er spesifisert i kapittelet Omkostninger.

Kjøpesum med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd. Boligene har ingen fellesgjeld.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum inkludert omkostninger innbetales i sin helhet ved overtakelse.

Det vil kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse for total kjøpesummen. 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	500,-
Ev. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr	500,-
Gebyr panteattest	kr	240,-
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 OBOS Eiendomsめglere AS avdeling Megleroppgjør org nr. 982 577 675.

DRIFTSKOSTNADER / MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER

Er fordelt slik: 50% av borettslagets 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 vedlike-hold 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 borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Se prislisten som viser månedlig felleskostnad for den enkelte seksjon.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i TRYG FORSIKRING, polisenummer: 8717300

Kjøper er selv ansvarlig for å tegne innboforsikring.

EIENDOMSSKATT PÅ BOLIG OG ANNEN FAST EIENDOM

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Fra 2024 er regelen som følger: Bunnfradrag på inntil 4,7 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen er på 2,8 promille. Se www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/ for oppdaterte satser. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å betale eiendomsskatten for egen andel. Vi tar forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

FORMUESVERDI

Formuesverdi (tidl. Ligningsverdi) er ikke fastsatt. Formues-verdien fastsettes av Skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie).

Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner - og 100 prosent for sekundærboliger. Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for



Foto: Skiforeningen

bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig.

Opplysninger om dette i prospekt er hentet pr. 01.03.2024 og kjøper er selv ansvarlig for å sjekke oppdaterte satser for beregning av formuesverdi. Vi tar forbehold om endringer i reglene for beregning av formuesverdi. For beregning av formuesverdi, gå inn på www.skatteetaten.no.

HVITVASKING

OBOS Eiendomsめglere AS avdeling Megleroppgjør er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at Megleroppgjør har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på alle boligene:

Midlertidig brukstillatelse – del 1 – Ullveien 70 – 76

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av tre boligblokker som vi mottok 01.11.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket med unntak av fellesrom/-leilighet i 1. etasje av bygg C.

Gjenstående arbeider:

- Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:
- Sluttkontroll for sanitærinstallasjoner
 - Sluttkontroll av varmeanlegg
 - Innregulering av ventilasjon
 - Ferdigstilling av planter, plen og sykkelstativer i utomhus-områder

Gjenstående arbeider skal være utført innen søknad om ferdigattest, planlagt 01.05.2024.

Midlertidig brukstillatelse - Ullveien 62 – 68

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for rekkehus F som vi mottok 17.11.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider:

- Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:
- Sluttkontroll og merking av bunnledninger
 - Komplettering av sanitærutstyr, samt innregulering og sluttkontroll av dem
 - Innregulering og sluttkontroll av varmeanlegg
 - Innregulering av ventilasjon

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2024.

Midlertidig brukstillatelse – Ullveien 54 - 60

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for rekkehus E som vi mottok 17.11.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider:

- Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:
- Sluttkontroll og merking av bunnledninger
 - Komplettering av sanitærutstyr, samt innregulering og sluttkontroll av dem
 - Innregulering og sluttkontroll av varmeanlegg
 - Innregulering av ventilasjon

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2024.

Midlertidig brukstillatelse - Ullveien 46 - 52

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for rekkehus D som vi mottok 17.11.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider:

- Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:
- Sluttkontroll og merking av bunnledninger
 - Komplettering av sanitærutstyr, samt innregulering og sluttkontroll av dem
 - Innregulering og sluttkontroll av varmeanlegg
 - Innregulering av ventilasjon

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2024.

Selger er ansvarlig for å fremskaffe ferdigattest.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

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

ENERGIATTEST

Det er utstedt energiattest for den enkelte bolig i energiklasse lysegrønn A.

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

UTLEIE

Boligene i prosjektet kan leies ut iht. Eierseksjonslovens bestemmelser.

AREAL

- Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan areal skal måles. Følgende arealbegreper gjelder for boligene:
- Internt bruksareal (BRA-i): Areal innenfor omsluttende vegger, som stue, soverom, kjøkken, etc.
 - Eksternt bruksareal (BRA-e): Eksterne rom som tilhører boenheten, men ikke direkte tilknyttet det interne arealet, som ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, tilleggsbygg som garasje eller naust, etc.
 - Innglasset balkong (BRA-b): Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
- BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

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

Plantegninger eller kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. 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 bruksareal.

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 smørebod for ski.

SYKKELPARKERING

Det er anlagt felles sykkelparkering for ca. 55 sykler i det lukkede garasjeanlegget.

GARASJEPLASS/BODER

Det er ett underjordisk garasjeanlegg under bygg A, B og C med adkomst fra Ullveien. Garasjeanlegget inneholder 49 stk. plasser inkludert 3 stk. HC plasser.

Parkeringskjelleren er organisert som et eget realsameie, og er felles for leiligheter og 4 av rekkehusseksjonene 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 er det en plass til hver bolig i utvendig carport, som er sikret gjennom tinglyst tilleggsareal til den respektive seksjonen. Rekkehusene i hus D og hus E har hver sin parkeringsplass i 2 stk felles carporter som er sikret 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 er 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 foregår 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. Kjøpere 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 ferdigstillelse 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.

Selger beholder eiendomsretten (bruksretten) til usolgte parkeringsplasser og boder og står fritt til å selge disse til seksjonereiere i boligsameiet og til fremtidige sameiere i Vitigrend også etter at eiendommen er overskjøtet til realsameiet Vitigrend Parkeringskjeller.

Selger forbeholder seg retten til fritt å fordele garasjeplasser og boder.

FORTRINNSRETT BARNEHAGE

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

FORBEHOLD

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.

Det tas forbehold om at selger kan bestemme endelig utforming av fellesareal. Selger har videre rett til å endre disponeringen av fellesarealer.

Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå enhver kjøpsbekreftelse, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

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

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse ved innlevering av kjøpsbekreftelse.

STYREGODKJENNELSE OG GENERELLE BETINGELSER

Lovens bestemmelser om eierandel for stat, fylke og kommune Borettslagsloven §4-2 og Eierseksjonsloven §22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag og

sameie. Borettslaget kan vedtektsfeste at juridiske personer etter brl. §4-2 kan eie inntil 20 % av boligene, iht. Brl. § 4-3.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPSBEKREFTELSE

Alle kjøpsbekreftelser leveres digitalt via obos.no og signeres elektronisk med Bank-ID. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finans-institusjonens 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.

FØLGENDE DOKUMENTER ER EN DEL AV KJØPEKONTRAKTEN

- Kontraktstegning
- Prospekt for Vitigrend trinn 2 med salgsoppgave og prosjektbeskrivelse
- Prisliste
- Reguleringskart og -bestemmelser
- Driftsbudsjett for borettslaget for 1.driftsår
- Energiattest
- Vedtekter Vitigrend boligsameie
- Husordensregler
- Vedtekter for Realsameiet Vitigrend Parkeringskjeller
- Informasjonsskriv om skjeggkre
- Grunnboksutskrift
- Avhendingslova
- Rapport Årsmøte år 2024
- Midlertidig brukstillatelse

Blanko kjøpekontrakt med vedlegg kan fås av prosjektselger på forespørsel.

SALG VED

Ullveien 12 AS
c/o OBOS Nye Hjem AS
Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO

Prosjektselgere

Hanne Larsen
Tlf: 913 76 360
hanne.larsen@obos.no

Lars Kristian Hanssen
Tlf: 922 18 615
lars.kristian.hanssen@obos.no

Juli 2024

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 felleskap.

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 en 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 pantesikkerhet 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

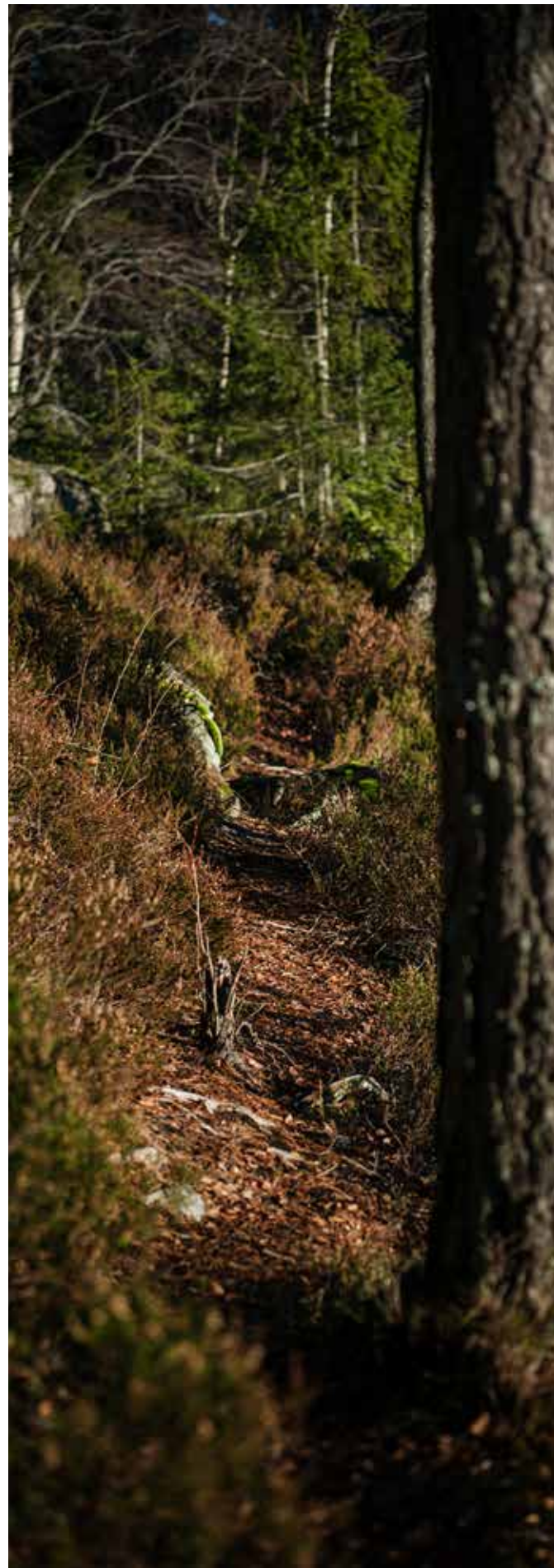
Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

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



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: 22 86 55 00
Mail: 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



SALGSANSVARLIG

Hanne Larsen

E-post: hanne.larsen@obos.no

Mobil: 913 76 360

Lars Kristian Hanssen

E-post: lars.kristian.hanssen@obos.no

Mobil: 922 18 615