

Ekebergveien 241F



Velkommen til

Ekebergveien 241F



Salgsoppgaven produsert 15. oktober 2025

TOPPLEILIGHET I POPPELHAGEN

Meget tiltalende 3-roms endeleilighet i 4 etg. med vestvendt balkong på 9 m², 2 sov, 2 bad og mulighet for Garasjeplass*

Prisantydning	12 550 000,-
Omkostninger	315 130,-
Totalpris	12 865 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 920,-
BRA-i	85 kvm
Totalt BRA	90 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2024

Ansvarlig megler	Tobias Due
Telefon	900 56 220
E-post	t.due@nordvikbolig.no

Megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no




239 E



Kort fortalt

- Velkommen til Ekebergveien 241F, en del av populære Poppelhagen på Sæter. Dette er en lys, gjennomgående og attraktiv 3-roms leilighet som må sees.

- Balkong på ca 9 m² med gode solforhold
- Stort kjøkken med mye skap- og benkeplass
- Romslig L-formet stue med god plass til langbord og sofamøblement
- Gjennomgående ny og moderne standard (nytt 2024)
- God planløsning og lysinnslipp fra flere vinkler
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Mulig å etablere et 3. soverom
- Opsjon på parkeringsplass (opplegg for lader)*
- Intern bod på ca. 3 m²
- Pent opparbeidede fellesarealer med beplantning, internstier og sitteplasser
- Attraktiv beliggenhet på Sæter med et rikelig utvalg fasiliteter i umiddelbar nærhet

Arealer og innhold

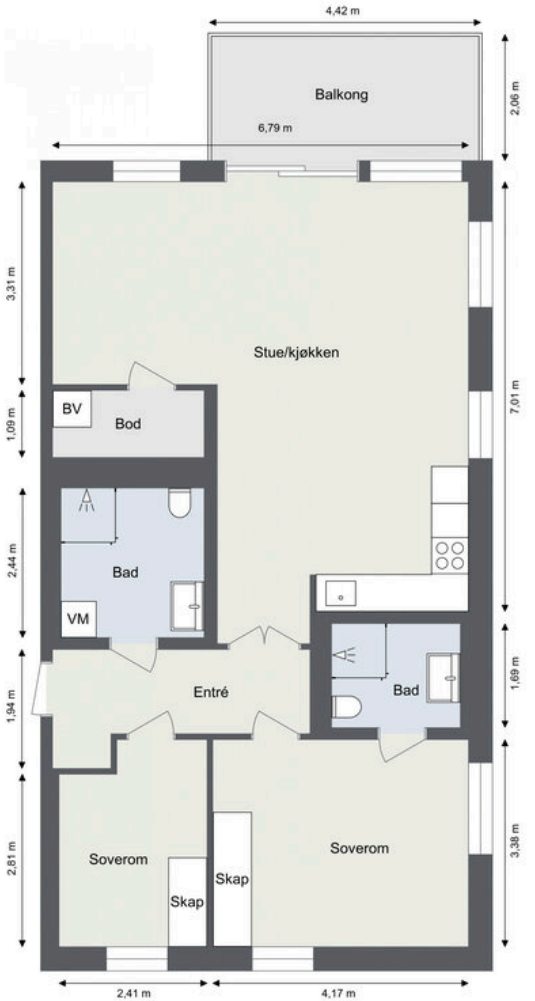
BRA-i:	85 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	90 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Bad I, Bad II, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong med adkomst fra stue/kjøkken.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

Tyder



Plantegning











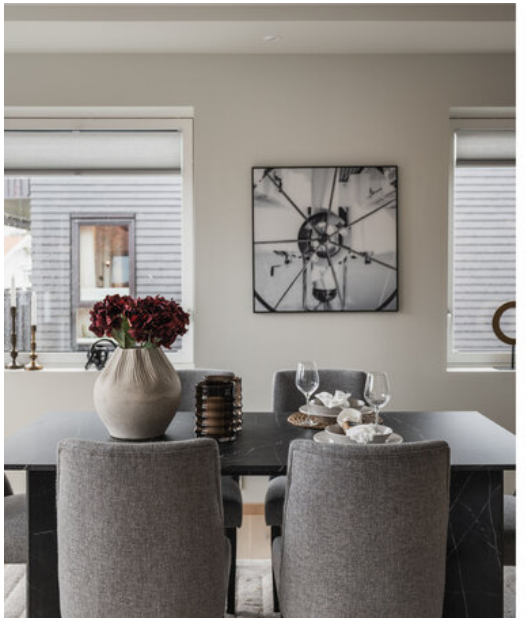
















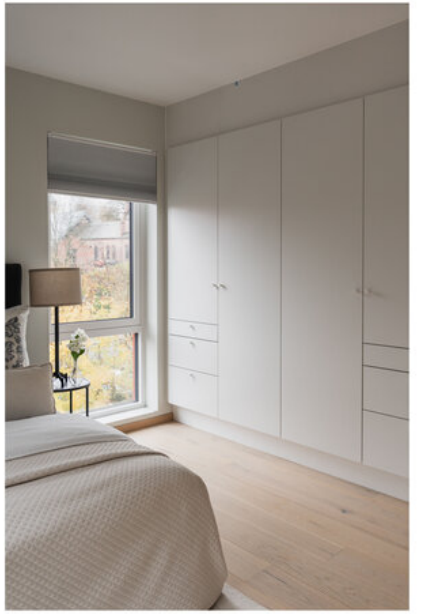












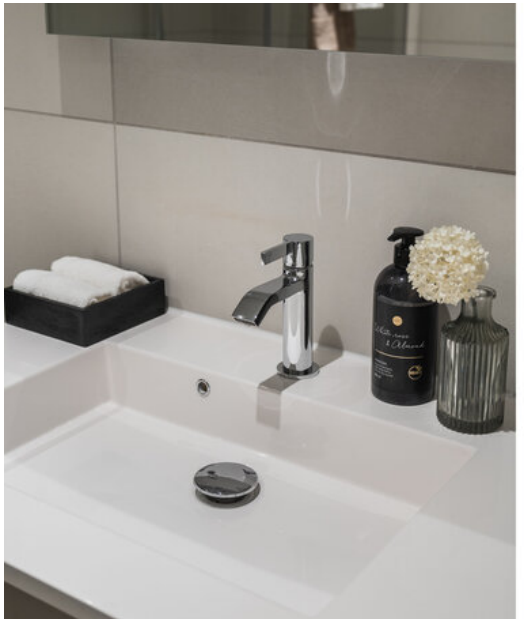


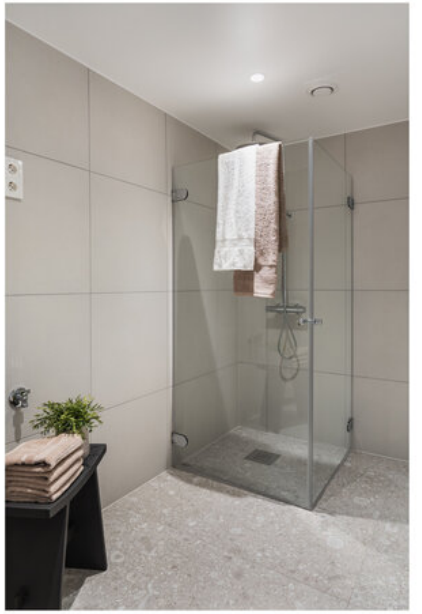

















CREATIVE LIVING





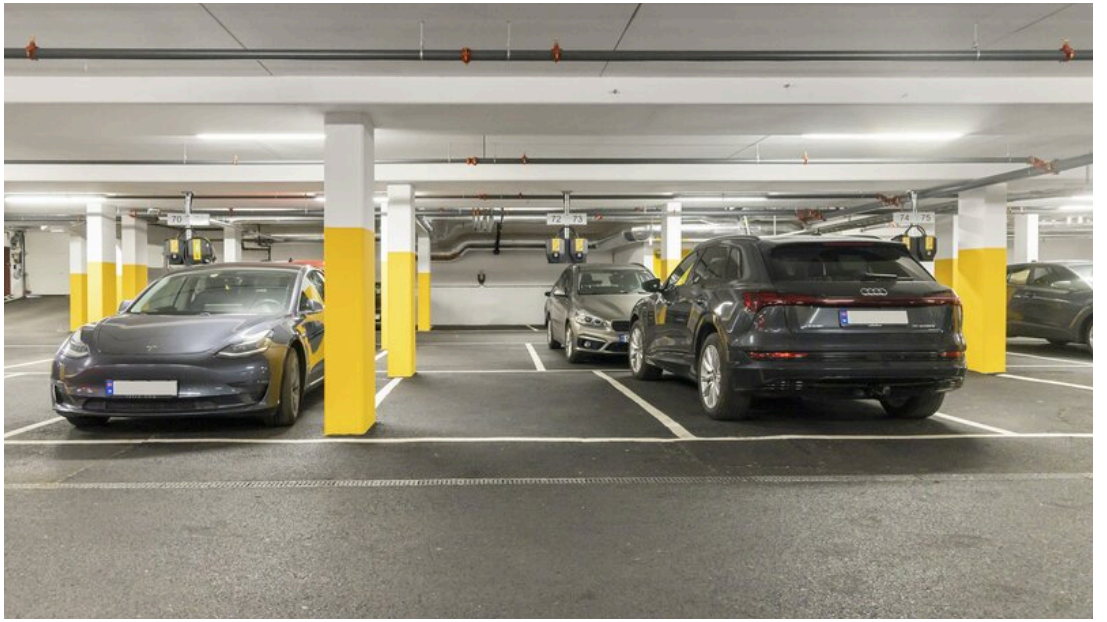


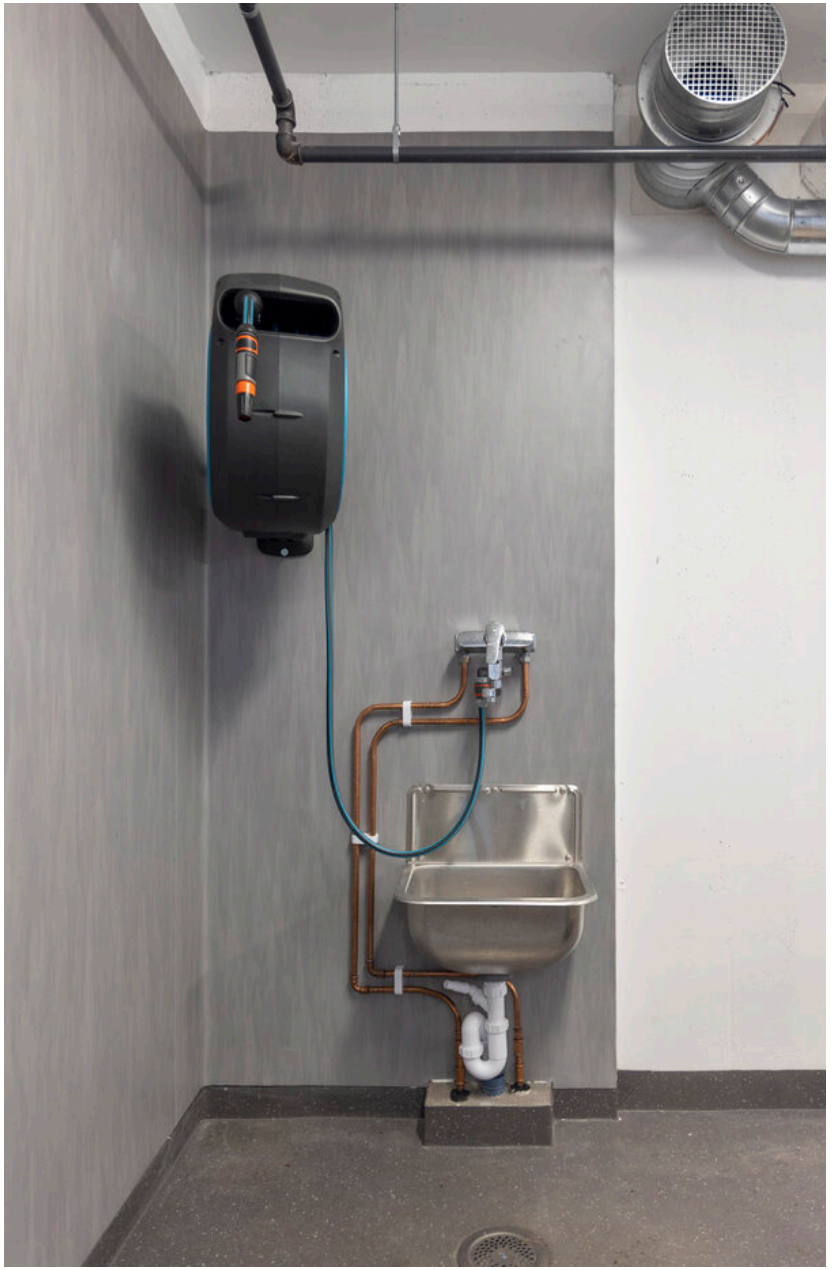
















Informasjon

Ekebergveien 241F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0597/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ekebergveien 241F, 1166 OSLO
Gnr 183, bnr 34, snr 84 / Gnr 183, bnr 34, snr 112 (ideell andel 1/102) / Gnr 183, bnr 34, snr 113 (ideell andel 1/114) i Oslo kommune

Selgere
Arvid Ramsdal
Berit Bahr Ramsdal

Kjøpesum og omkostninger
12 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
313 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
315 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
327 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 865 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 877 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Bad I, Bad II, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong med adkomst fra stue/kjøkken.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

I hagen er det en «Hagevilla» bestående av 2 seksjoner. I første etasje er det en seksjon bestående av fellesarealer for alle boligseksjoner i prosjektet Poppelhagen. Her finner man bla. lounge, kjøkken og hagestue. Arealene skal brukes som en møteplass for beboere, og hvor samtlige beboere i prosjektet Poppelhagen etter de regler sameiene fastsetter, også kan reservere og benytte disse arealene til egne arrangementer. Det er to gjesterom i bygg C som også samtlige beboere kan booke inn til gjester. Disse fellesarealene (1. etg./kjeller i hagevilla og gjesterom i bygg C) er seksjonert som egne næringsseksjoner, og sameiene i prosjektet Poppelhagen får tinglyst en ideell eierandel i disse seksjonene. Drift og utvendig vedlikehold av hagevillaen blir sameienes felles ansvar. Sameiene beslutter selv regler for tildeling, og kostnad for de sameiere som ønsker å bestille eget bruk av hagevillaen eller gjesterom.

Det er også etablert et fellesrom for vedlikehold av sykler og smøring av ski i bygg C i forbindelse med sykkelkjeller. Fellesrommet kan disponeres av samtlige av beboerne i sameiene i Poppelhagen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Leiligheten har et internt bruksareal på 85 m² med en gjennomtenkt planløsning som inneholder: Stue/kjøkken, to bad, to soverom og en lys og innbydende entrè.

Det er et stort og sosialt oppholdsrom med kjøkken og stue i åpen løsning. Stuen får rikelig med naturlig lysinnslipp fra flere vinkler. Det er godt med plass til å innrede stuen med både sofaseksjon, stoler, stuebord og mediemøblement. Det er også god plass til et hyggelig spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkkeninnredningen er fra kvalitetsleverandøren HTH og har profilerte fronter. Integrerte hvitevarer fra Siemens som inkluderer induksjonstopp, komfyr med pyrolyse, oppvaskmaskin samt kjøle/- og fryseskap. LED-belysning under overskapene er både energieffektiv og praktisk! Nedfelt oppvaskkum i keramikk fra Blanco.

Det leveres delikate flislagte baderom med et moderne og lyst uttrykk. Baderomsinnredning som har to romslige skuffer og praktisk push-open-funksjon. Heldekkende Kuma Square servant som gir et moderne uttrykk. Speilet over vasken, som er tilpasset bredden på innredningen, tilfører en ren og harmonisk finish.

Leiligheten har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra tre sider, hvilket sikrer en luftig og god romfølelse. 1-stavs hvitlasert eikeparkett, i kombinasjon med tidløse farge- og materialvalg, gir leiligheten et eksklusivt uttrykk. Vannbåren gulvvarme i stue og entré skaper et lunt og behagelig hjem, hvor varmen fordeles jevnt under gulvet. Dette systemet sikrer både velvære og energieffektivitet, slik at du kan glede deg over en konstant behagelig temperatur, uansett årstid.

Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet er romslig og har bad en-suite. Soverom 2 egner seg ypperlig som gjesterom eller kontor. Soverom 2 kan også innredes til et lite "bibliotek" eller til en "garderobe" med ekstra lagringsplass. Det er mulig å etablere et tredje soverom i deler av stuen.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Boligens bygningsdeler har utelukkende fått TG0, hvilket indikerer at det ikke er avdekket noen avvik.

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 0 stykk.
TG0 (Ingen avvik) - 23 stykk.
TG IU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt) - 2 stykk.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er mulig å kjøpe en parkeringsplass for kr. 750.000,-. Plassen er merket nr. 17. Det er etablert opplegg for elbil lader med et ladepunkt fra Aneo på parkeringsplassen. Det kan enkelt monteres en ladeboks.

Parkeringsanlegget er organisert som en egen næringsseksjon/ parkeringsseksjon, og det er etablert et realsameie. Parkeringsplassen er nå knyttet til leiligheten. Parkeringsplassene kan for øvrig omsettes til andre beboere i Poppelhagen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 5. juni 2024
- Har du kjennskap til eiendommen? Nei
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Overtagelsesprotokoll 5. juni 2024 Da var leiligheten helt ny.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsprospekt for eiendommen med mål fra arkitekttegning ved oppstart av prosjektet i 2021/22

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling med video.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Vinduer:
- Vinduer med trelags isolerglass

Dører:
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
- Skyvedør til balkong med trelags isolerglass.

Balkong:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m². Rekkverkshøyden er målt til 102 cm. Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i metall.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er

riktig.

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

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

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme på kjøkken, stue og entré, fra sentralanlegg med forbruksmåler til hver bolig. Varmekabler i gulv på bad. På soverom er det stikkontakt til panelovn under vindu.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 920,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per 10.10.2025 utgjør kr. 3 920, og fordeler seg følgende:
- Felleskostnader fordelt likt: 1 117,-
- Felleskostnader fordelt etter brøk: 1 670,-
- Andel fjernvarme: 680,-
- TV/Bredbånd: 400,-
- Ventilasjonsfilter: 53,-

Felleskostnadene inkluderer: Vannbåren varme, kommunale avgifter, snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal som hageanlegg og gangveier, drift av 1. etg i hagevilla, vask av oppganger, drift av heiser, vedlikehold av garasjeanlegg, forretningsfører honorar, revisjon, bygningsforsikring, TV/ internett (grunnpakke), styrehonorar og felles strøm. I tillegg kommer A-konto innbetaling til andel felles varmt vann til oppvarming og tappevann. Det foretas avregning av hver enkelt leilighets forbruk via individuelle målere.

I tillegg påløper det felleskostnader for parkering kr 200,- pr mnd.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 100 prosent av den

beregnede markedsverdien. Se www.skatteetaten.no

Sameiet

Navn og orgnr.

Poppelhagen Sameie, orgnr. 933735761

Om sameiet

Sameiet Poppelhagen bestående av hus A, B og C er planlagt å utgjøre ett eierseksjonssameie med boligseksjoner.

Poppelhagen blir boliger som gir næring til et godt liv, inne som ute. De 105 leilighetene er moderne, lettstelte og gir en god romfølelse. Leilighetene blir energieffektive, og du kan glede deg over vannbåren gulvvarme fra prosjektets egne varmesentral. Hagen er frodig og raus som en klassisk villahage på Nordstrand skal være. Den bevaringsverdige hagevillaen har innholdsrike fellesrom kun for deg som bor i Poppelhagen med lounge, selskapsrom, og stort kjøkken. Alt beliggende i det beste nabolag med sjarmerende butikker, et levende torg og hyggelige mennesker som hilser på hverandre.

Poppelhagen får to gjesterom med egne bad for ekstra overnattingsgjester. Det felles hobbyrommet er på ca. 50 m2 og har preppe- og mekkebenk, sykkel- og hundevask.

I Poppelhagen får beboerne tilgang til Heime - et bo- og trivselskonsept for å styrke fellesskap og trivsel! Heime tilrettelegger for arrangementer, aktiviteter, fasiliteter og ordninger som gjør det enkelt å møtes, bli kjent og oppleve ting sammen med nye naboer.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Fellesformue

Kr 13 367,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 1 427 460,- som foreslås overført til opptjent egenkapital.

Vedtekter og husordensregler

Det er utarbeidet vedtekter for eierseksjonssameiet, som regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold og fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Vedtekter ligger vedlagt.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Tryg
Polisenr. 8896267

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 642 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er meget pent og parkmessig opparbeidet med flotte grøntarealer, hellebelagte stier, planter, benker og vannspeil.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Adkomst fra Ekebergveien med innkjøring under bygg B i sydøstre hjørne for adkomst til parkeringsanlegg.

Radonmåling

Bygget er prosjektert med radon forebyggende tiltak i henhold til byggtekniske krav i TEK-17.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i idylliske Poppelhagen. Poppelhagen ligger i et sentralt, men rolig område på Sæter, Nordstrand. Hovedattraksjonen i Poppelhagen er den bevaringsverdige sveitservillaen med innholdsrike fellesrom kun for deg som bor i Poppelhagen. Sveitservillaen, som også betegnes som "Hagevillaen", består av 2 seksjoner. I første etasje er det en seksjon bestående av fellesarealer for alle boligseksjoner i prosjektet Poppelhagen. Her finnes det en lounge, et selskapsrom og kjøkken, perfekt for å møte naboer, ta en kaffepause eller slappe av. Arealene skal brukes som en møteplass for beboere, og hvor samtlige beboere i prosjektet Poppelhagen etter de regler sameiene fastsetter, også kan reservere og benytte disse arealene til egne arrangementer. 2. etg. og loft utgjør en leilighet som inngår som en boligseksjon i sameiet.

Det er to gjesterom med hvert sitt tilhørende bad i bygg C som samtlige beboere kan booke inn til gjester. Disse fellesarealene (1. etg./kjeller i hagevilla og gjesterom i bygg C) seksjoners som egne næringsseksjoner, og sameierne i prosjektet Poppelhagen får tinglyst en ideell eierandel i disse seksjonene. Sameiene beslutter selv regler for tildeling, og kostnad for de sameiere som ønsker å bestille eget bruk av hagevillaen eller gjesterom. Det er også et flott fellesrom for vedlikehold av sykler og smøring av ski i bygg C i forbindelse med sykkelkjeller. Fellesrommet kan disponeres av samtlige av beboerne i sameiene i Poppelhagen. Prosjektet er tegnet av A-lab arkitekter AS og hageanlegget er tegnet av Bjørbekk & Lindheim landskapsarkitekter.

På Sæter torg finnes et godt utvalg av butikker som Meny, Rema 1000 og Gutta på Haugen, i tillegg til apotek, bokhandel, blomsterbutikk, treningssenteret Evo og flere kaféer som Joe and the Juice og Kaffebrenneriet. For et større utvalg er Lambertseter Senter like i nærheten, med mange butikker, spisesteder, Vinmonopol, bibliotek og kino. Om du er opptatt av førsteklasses matvarer, ligger delikatessebutikken Jacobs på Holtet i kort avstand. Området har også god offentlig transport med trikk, buss og tog. Fra Sæter trikkholdeplass går trikk nr. 13 og 19 hyppig, og tar deg til sentrum på omtrent 20 minutter.

Nordstrand er et familievennlig og hyggelig område, kjent for å være trygt og

rolig. Her finnes flere fritids- og friluftstilbud, samtidig som det er kort vei til sentrum. Østmarka tilbyr flotte turmuligheter året rundt, og badeplasser som Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya er også i nærheten. På vei mot sentrum finner du Ekebergsletta, som byr på aktiviteter som lysløype, idrettsanlegg, minigolf, ridesenter, store grøntområder, skulpturpark og den populære Ekebergrestauranten.

Beboerne i Poppelhagen har tilgang til Heime, et bo- og trivselskonsept som fokuserer på å styrke fellesskapet. Heime organiserer arrangementer og aktiviteter, samt tilbyr fasiliteter som gjør det enkelt for naboer å bli kjent og dele opplevelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 28.05.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Del av gangvei med mellom Nordstrandveien og Breiens vei.

Følgende avvik er avdekket mellom opprinnelige byggemeldte tegninger og dagens planløsning:
- Lettvegg mellom opprinnelig stue og soverom nr. 3 er fjernet for å utvide stuen
Dette ble utført av entreprenør i forbindelse med oppføring/ferdigstillelse av leiligheten Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål kombinert bebyggelse og anlegg med bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting(helse, velvære, kultur, konsulentvirksomhet, bevertning, virksomhet med allmennyttige formål, service/kontor) i felt B1 i henhold til reguleringsplan S-5135, vedtatt 15.12.2021.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Det er flere prosjekter i prosess rundt boligen, og det må derfor påregnes at omkringliggende eiendommer utvikles.

Pågående plansak i nærområdet:
202212309 - Reguleringssak: Nordstrandveien 51 - Offentlig ettersyn gjennomført - Boliger - Sætertunet.
Planforslaget legger opp til å utvikle et nytt urbant boligprosjekt sentralt på Sæter med høy kvalitet og en tydelig identitet. Prosjektet har en ambisjon om å kunne styrke Sæter som sted, gjennom å tilføre nye kvaliteter både som et urbant boligområde og et område med åpent, tilgjengelige og betydelige grønne kvaliteter.

Gangveien langs trikkesporet er regulert til "Offentlig friområde". Det er bevaringsbestemmelser knyttet til Hagevillaen. Hensynssone - bevaring kulturmiljø. Hagevillaen er vernet etter reglene i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at alle inngrep i Hagevillaen skal avklares med kommunen. Eksisterende bygning som avmerket på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner.

Naboeiendom mot nord (Bjørn Frisør/Trill inn m.m.) er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplanen, og er regulert til bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsefunksjoner, konsulentvirksomhet, frisør, hudpleie)/kontor/ bevertning i henhold til S-4803, vedtatt 22.10.2014. Det er bevaringsbestemmelser knyttet til eksisterende bebyggelse. Hensynssone - bevaring kulturmiljø; Eksisterende bygninger som avmerket på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningene skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/183/34/84:
01.04.1898 - Dokumentnr: 903108 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1898 - Dokumentnr: 903109 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1899 - Dokumentnr: 900677 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1899 - Dokumentnr: 900679 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1899 - Dokumentnr: 900678 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:33
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1903 - Dokumentnr: 900465 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1903 - Dokumentnr: 900463 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1903 - Dokumentnr: 900464 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1908 - Dokumentnr: 900321 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1909 - Dokumentnr: 900417 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1924 - Dokumentnr: 993387 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1924 - Dokumentnr: 993388 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1924 - Dokumentnr: 993389 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1925 - Dokumentnr: 993537 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1926 - Dokumentnr: 912360 - Erklæring/avtale
VEDR. SANITÆRANLEGG.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1937 - Dokumentnr: 3206 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1939 - Dokumentnr: 5561 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1947 - Dokumentnr: 14118 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1947 - Dokumentnr: 16910 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1980 - Dokumentnr: 3864 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1984 - Dokumentnr: 5214 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1984 - Dokumentnr: 5214 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1984 - Dokumentnr: 5215 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1984 - Dokumentnr: 11216 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1984 - Dokumentnr: 47212 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1984 - Dokumentnr: 47212 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1984 - Dokumentnr: 53727 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1985 - Dokumentnr: 42132 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1985 - Dokumentnr: 42132 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1985 - Dokumentnr: 42132 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1986 - Dokumentnr: 23515 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1986 - Dokumentnr: 34788 - Bruksrett
VEDR. TERRASSE.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1986 - Dokumentnr: 81505 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1988 - Dokumentnr: 8251 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1988 - Dokumentnr: 30749 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1988 - Dokumentnr: 41818 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1988 - Dokumentnr: 41818 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1992 - Dokumentnr: 26842 - Best om garasje/parkering
Midlertidig unntak fra Veiloven ang nybygg garasje.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Veisjefen i Oslo.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2019 - Dokumentnr: 1131807 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til å kjøre over hverandres eiendom
Bestemmelse om rett til bruk av veg til adkomst og varelevering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2019 - Dokumentnr: 1131807 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om rett til bruk av veg til varelevering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2021 - Dokumentnr: 352698 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:634
Rett til 14 parkeringsplasser
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2021 - Dokumentnr: 352698 - Opsjonsavtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:634
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2021 - Dokumentnr: 415969 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:634

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:634
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:664
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2021 - Dokumentnr: 415969 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2021 - Dokumentnr: 415969 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:662
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:667
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2023 - Dokumentnr: 162254 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:672
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om varelevering og renovasjon
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2024 - Dokumentnr: 1095362 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:672
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruksrett til sykkelparkeirngsplasser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2024 - Dokumentnr: 1095362 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:672
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruksrett til boder
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2024 - Dokumentnr: 1095362 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:681
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2024 - Dokumentnr: 1095362 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:681
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2024 - Dokumentnr: 1095362 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:672
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2024 - Dokumentnr: 1216972 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Poppelhagen Geobrønn AS
Org.nr: 930 230 766
Bestemmelse om geobrønn
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2024 - Dokumentnr: 1386824 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:550
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:663
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:664
Bestemmelse om utførelse av vinterdrift for tilrettelagt gangvei
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2024 - Dokumentnr: 1461938 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:672
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2024 - Dokumentnr: 1461938 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:681
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2024 - Dokumentnr: 1461974 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2024 - Dokumentnr: 1462006 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2024 - Dokumentnr: 1462069 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:672
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2024 - Dokumentnr: 1462086 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:672
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2024 - Dokumentnr: 1462113 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:672
Rett til å benytte renovasjon, samt tilkomst til renovasjon
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2024 - Dokumentnr: 1462141 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:672
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2024 - Dokumentnr: 1468392 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Poppelhagen Geobrønn AS
Org.nr: 930 230 766
Bestemmelse om å koble seg til og benytte seg av varme/kjøling fra energisentralen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1896 - Dokumentnr: 900279 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:1
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34

28.02.1975 - Dokumentnr: 3922 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:455

14.02.1980 - Dokumentnr: 3863 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:498

22.07.2022 - Dokumentnr: 814223 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:35
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:36
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:455
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:498
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:554
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:555
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:557

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:558
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:564
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:610
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:611
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:612
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:613
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:614
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:622
Bestående matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34

13.02.2024 - Dokumentnr: 1095043 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:672
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:681

13.02.2024 - Dokumentnr: 1095158 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:550
Areal overført til: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

13.02.2024 - Dokumentnr: 1095177 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:24
Areal overført til: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Vederlag: NOK 4 578 746
Omsetningstype: Annet

13.02.2024 - Dokumentnr: 1095346 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:664
Areal overført til: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:34
Vederlag: NOK 11 757 768
Omsetningstype: Annet

29.05.2024 - Dokumentnr: 1490299 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/9710

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 133 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 209 798,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 10 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. oktober 2025

Ansvarlig megler

Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 97115621

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Ekebergveien 241F

Ekebergveien 241F

Nabolaget Midtåsen - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nordstrand skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Munkerud skole (1-7 kl.)	701 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Steinerskolen på Nordstrand (1...	261 elever, 11 klasser	9 min 0.8 km
Nordseter skole (1-10 kl.)	991 elever, 51 klasser	12 min 1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	286 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	6 min 3.1 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	7 min 3.9 km

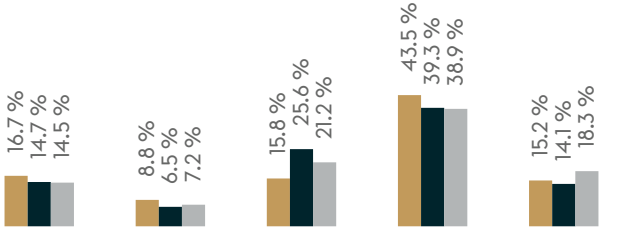
Offentlig transport

Nordstrand kirke	Linje 19N, 79	3 min 0.2 km
Sæter	Linje 13, 19	4 min 0.3 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	17 min 1.4 km
Munkelia	Linje 1, 4	20 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 7 km

Barnehager

Nordstrand Kirkes barnehage (1...	42 barn	4 min 0.3 km
Skovheim Kanvas-barnehage (1-5...	64 barn	9 min 0.7 km
Eplekneika barnehage (1-5 år)	27 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtåsen	2 334	917
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Nordstrand nærmiljøpark - Stre...	2 min
Nordstrand tennishall	8 min
EVO Nordstrand	4 min
Fresh Fitness Hauketo	19 min

«Ljan er koselig, trygt, rolig og barnevennlig. Sentralt og samtidig nært til sjøen og skogen. Her har vi alt vi trenger og et godt bomiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

EKEBERGVEIEN 241F, 1166 OSLO

Gnr: 183 Bnr: 34 Seksjon: 84
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	13/10/2025
Utskriftsdato:	13/10/2025
Oppdragsnummer:	98410
Referansenr:	11898



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Opplegg for elbil lading.

Standard
Leiligheten er ny og holder gjennomgående god standard.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 2024, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Arvid Ramsdal
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Arvid Ramsdal, Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 183 Bnr: 34 Seksjon: 84
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	7642.5 m²
Eierbrøk seksjon:	85 / 9710
Hjemmelshaver:	Arvid Ramsdal & Berit Bahr Ramsdal
Adresse:	Ekebergveien 241F, 1166 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke aktuelt for dette objektet.		
Ambita infoland	12/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2024

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	85	82	3
Sum bolig:	85	82	3

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad I, Bad II, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	85	0	0	9
Sum bolig:	85	5	0	9
Sum BRA:	90			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad I, Bad II, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling med video.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Brannskille

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV instruks er fremvist. Komplett FDV dokumentasjon foreligger på digital plattform.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Skyvedør til balkong med trelags isolerglass.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Tofløyet dør med glassfelt og profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entre og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 0. TG: 0

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m². Rekkverkshøyden er målt til 102 cm. Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 0

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i begge bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er lagt i entre og stue/kjøkken. Fordelerskap for anlegget er plassert i bod.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming i soverom. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
Varmekabler i gulvstøp i begge bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i keramikk. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,64 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Tyder

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i entre og begge soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad I, 4. etasje

Beskrivelse: Dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad I, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsvegger – Bad I, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad I, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad I, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad I, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad II, 4. etasje

Beskrivelse: Dokumentasjon er fremvist.

Tyder

Våtromsgulv – Bad II, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsvegger – Bad II, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad II, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad II, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad II, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ramsdal, Berit Bahr	9578-5998-4-1060784	2025-10-14 12:22:56
Ramsdal, Arvid	9578-5998-4-795472	2025-10-12 21:32:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. okt. 2025

Oppdragsnummer
14-0597/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekebergveien 241F, 1166 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Arvid Ramsdal, Berit Bahr Ramsdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 9232990
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Overtagelsesprotokoll 5. juni 2024 Da var leiligheten helt ny.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsprospekt for eiendommen med mål fra arkitekttegning ved oppstart av prosjektet i 2021/22

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0597/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

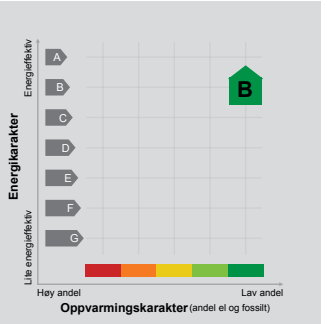
Navn	Dato	Navn	Dato
Ramsdal, Arvid	2025-10-12	Ramsdal, Berit Bahr	2025-10-14
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Ramsdal, Arvid		bankID Ramsdal, Berit Bahr	

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ekebergveien 241F
Postnummer	1166
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	183
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	84
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301074141
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-180000
Dato	14.10.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Siril Sloreby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.sloreby@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0597/25. Vår ref.: 0174-1-084 Dato: 10.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Poppelhagen Sameie
Organisasjonsnr:	933735761
Seksjonseier:	Ramsdal, Arvid
Medeier:	Ramsdal, Berit Bahr
Leilighetsnummer:	084
Adresse:	Ekebergveien 241 F, 1166 OSLO
Seksjonsnummer:	84
Gnr.	183
Bnr.	34

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8896267.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiets parkeringsplasser og boder er organisert som hver sin næringsseksjon (snr. 112 og 113) med egne vedtekter som ligger bak sameiets vedtekter. 4-2 Rettslig disposisjonsrett (1) Parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun overdras til annen seksjonseier i sameiet og kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon. Dette gjelder ikke 8 parkeringsplasser som KLP og Ekebergveien 243 AS har rett til. Disse plassene skal være fritt omsettelige.
Det påløper felleskostnader for parkeringsplassene.
Ved salg av leilighet med tilhørende parkeringsplass, vennligst oppgi plassnummer/bodnummer i eierskiftemeldingen. Dette er vesentlig for korrekt registrering og oppfølging. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste.
Nytt prosjekt fra mai 2024, utbygger Poppelstien AS. Reklamasjoner håndteres i Envise, gå til https://mystudio.envise.io/auth/login?returnUrl=%2Fauth%2Fchoose-identity&email= for pålogging.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 920,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Ventilasjonsfilter	53,00	
Likt Bolig	1 117,00	
Brøk Bolig	1 670,00	
Fjernvarme	680,00	
TV/BB	400,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	216,-
Fradragsberettigede kostnader:	10,-
Annen formue:	13 367,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Lindland pr. e-post: kari.anne.lindland@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 174
POPPELHAGEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i POPPELHAGEN SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
19. juni 2025 kl. 18:00, Nordstrand Seniorsenter.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap for 2024, samt budsjett for 2025.
6. Utbetaling av styrehonorar
7. Parkering av sykler
8. Manglende wifi-dekning i garasjen
9. Hus nummer
10. Hagegruppe
11. Kaffe og nabotreff i Hagevillaen
12. Bruk av terrassen foran Hagevillaen, av leietaker Opptur til næring
13. Valg av tillitsvalgte
14. Informasjon fra styret

Med vennlig hilsen,
Styret i POPPELHAGEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tom Adolfsen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kari-Anne Lindland foreslås. Til å signere protokoll foreslås Børre Lid og en av de fremmøtte [Navn]

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap for 2024, samt budsjett for 2025.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

c) Styret foreslår at budsjett for 2025 godkjennes.

Styrets innstilling

Vedlagt årsrapport foreslås godkjent.

Vedlagt årsregnskap foreslås godkjent.

Vedlagt budsjett for 2025 foreslås godkjent.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0174 ÅRSREGNSKAP 2024 for Poppelhagen SE.pdf

Sak 6

Utbetaling av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås som budsjettert med kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 7
Parkering av sykler

Forslag fremmet av:
Kari Mathisen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er montert godt med sykkelstativer i sykkelgarasjen. Få benytter seg av de som er i «annen etasje». Enkelte sykler er så høye at de ikke kommer under det øverste stativet. Det er også litt kronglete å få fram syklene som er parkert i den nederste raden.

Styrets innstilling
Styret vurderer det ut i fra det til enhver tids kapasitet for sykkelparkering.

Forslag til vedtak
Noen av de øverste sykkelstativene fjernes.

Sak 8
Manglende wifi-dekning i garasjen

Forslag fremmet av:
Kari Mathisen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

El-biler må av og til oppdateres. Det fordrer wifi-deknig, noe som mangler i garasjen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det ikke skal installeres wifi for oppdatering av biler, etc. Styret har derimot planlagt wifi for telefondekning i garasjeanleggene.

Forslag til vedtak
Wifi installeres i garasjen.

Sak 9
Hus nummer

Forslag fremmet av:
Brith Vigdis Walstad Pulido

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skilt med hus nummer viser feil henvisning til bygg.

Det burde stå 241 med pil til venstre, så 239

Nå tror taxien at alle har inngang fra tunet

Styrets innstilling
Styret foreslår at det ikke investeres i den type skilting av både kostnads og praktiske hensyn.

Forslag til vedtak
Sett opp nytt skilt

Vedlegg
2. IMG_7198.jpeg

Sak 10
Hagegruppe

Forslag fremmet av:
Inger Pernille Øverland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg vil foreslå en hagegruppe som kan ta ansvar for fellesarealene. Selvom vi har gartner som skal ta ansvar avtalt med sameiet, vil det nok være en del arbeid som bør gjøres i tillegg. Jeg har erfaring fra slikt arbeid der jeg bodde tidligere og det var hyggelig og også sosialt. Dette var også et stort prosjekt med parklignende anlegg.

Forslag til vedtak
Opprettelse av hagegruppe

Sak 11

Kaffe og nabotreff i Hagevillaen

Forslag fremmet av:
Else Birgitte Aamodt Roscher-Nielsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da vi kjøpte leilighet i Poppelhagen ble Hagevillaen promotert som samlingsted for mer uformell kontakt. Fint om årsmøtet ønsker at noen av oss jobber mer med dette og finner en form som lar seg gjennomføre. Det ble nedsatt en Husgruppe og jeg inviterer flere til å komme med innspill og til å ta et ekstra ansvar, gjerne på omgang, i en prøveperiode - til vi finner en egnet form på dette.

Styrets innstilling
Styret anbefaler innsendt forslag, men at retningslinjene ivaretas av styrets representant i Husgruppen, Børre Lid.

Forslag til vedtak
Hagevillaen åpnes for oss naboer i sameiet i første omgang på våren, sommer og sensommer, når beboere ikke har booket Hagevillaen. Husgruppen og andre som ønsker tar et ekstra ansvar og finner en egnet form etter litt prøving.

Sak 12

Bruk av terrassen foran Hagevillaen, av leietaker Opptur til næring

Forslag fremmet av:
Else Birgitte Aamodt Roscher-Nielsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Leietaker Opptur bruker vår felles terrasse til næring, som del av sin virksomhet. Dette medfører også at flere som ikke bor her, benytter terrassen videre. Er dette en ønsket utvikling? Det er kommunale arealer velegnet for trening både nedenfor Kulturarenaen og bak Sæter torg.

Dersom beboere ønsker å danne en gruppe av oss som bor her til trening er dette et helt annet forhold, som imøteses med glede.

Dersom årsmøte mener at Opptur kan benytte vår terrasse til sin næring, må Opptur leie vår terrasse til fastsatte tider. Oppturs treningsbruk av terrassen påfører den slitasje.

Prospektet som ble solgt inn var ikke at terrassen ble brukt til næring, men av oss i sameiet som et positivt fellessted.

Forslag til vedtak
Leietaker Opptur kan ikke benytte vår felles terrasse til sin næring.

De tilsatte på Opptur kan benytte terrassen slik vi kan.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
To kandidater har foreslått seg selv. Siden et styremedlem går ut, Sissel Faller, foreslås Else Birgitte Aamodt Roscher-Nielsen som varamedlem. Dette fordi styret mener at det i neste driftsår er tilstrekkelig med 4 styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Else Birgitte Aamodt Roscher-Nielsen
  Jeg er opptatt av vårt nærmiljø og ønsker å bidra til vårt felles beste.
  Dersom det er plass i styret ønsker jeg å stille som styremedlem.
- Ole Kristian Krogsæter
  Hei. Jeg kan sikkert stille som kandidat til varamedlem om det er et behov. Jeg kjenner godt til styrearbeid i boligsameier og er i dag styreleder for tre større boligsameier med tett samarbeid med utbyggere. Har de siste 10 årene arbeidet i DNB, Ernst & Young og Svea Bank.

Sak 14

Informasjon fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Scooter-parkering
2. Filter-bytte
3. Brannalarm
4. Garasjeport
5. Dører/feil

Forslag til vedtak
Tilstrekkelig informasjon om punkt 1-5 er gitt.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

Tillitsvalgte:

Leder: Tom Adolfsen, Ekebergveien 239 C

Styremedlemmer:

Sissel Faller, Ekebergveien 239 F

Børre Lid, Ekebergveien 239 G

Arnstein Thaule, Ekebergveien 239 C

Siw Alice Bergesen Wilmo, Ekebergveien 239 G

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er i henhold til kontrakt, utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.

Bygninger og forsikringer

Poppelhagen Sameie består av 110 boligseksjoner, 1 nærings- og 1 garasjeseksjon samt 2 bodseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 183, bnr. 34 i Oslo kommune.

De tre bygningene i sameiet er forsikret i Tryg Forsikring, polisenummer 8896267.

Forsikringen er en fullverdiforsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse etter dagens byggeskikk. Forsikringen dekker ikke mugg, råte og skadedyr.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

Eiendeler og gjeld – oppgaveplikt til Skatteetaten

Sameierne fikk i januar tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets gjeld og eiendeler. Denne oppgaven må sjekkes mot den ferdigutfylte skattemeldingen.

Regnskapet for 2024

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 1427460 som foreslås overført til til opptjent egenkapital.

Ytre miljø

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

Styremøter

Styret har hatt 10 styremøter, og det er blitt gjort vedtak på nærmere 300 saker.

Likestilling

Styret består i dag av to kvinner og tre menn.

Kommunikasjon

Hovedkommunikasjonen til beboerne har vært på Vibbo, og her har styret svart på mer enn 350 meldinger. I tillegg kommer et utall av telefoner til styremedlemmene, som også har hjulpet til med å løse små og litt større problemer hos en del beboere.

Leverandører og tjenestetilbud

Poppelstien AS (utbygger) hadde inngått avtaler med en rekke leverandører, og styret har reforhandlet disse og oppnådd å få ned kostnadene der hvor dette har vært mulig. Styret har gjennomført befaringer og overtakelse av innvendige fellesarealer og fasader. Yttertakene er med den letteste typen av grønne tak (Sedum-tak); det er reklamert på disse på grunn av uønskede vekster og medfølgende insektsproblemer.

ÅRSREGNSKAP 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 427 460.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i POPPELHAGEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til POPPELHAGEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I6NZC-H3J8I-U0IWW-7OWZ8-0P1C6-WL1O6

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-30 11:41:24 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 16NZC-H3BJ-U0IWW-7OWZ8-0P1C6-WL106

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

POPPELHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 933 735 761, KUNDENR. 174

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 29.05.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	2 627 091	4 324 000	5 216 000
Andre inntekter	3	718 950	0	84 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 346 041**	**4 324 000**	**5 300 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-25 000	-21 000
Styrehonorar		0	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	4	-15 973	-8 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-37 702	-139 000	-146 000
Konsulenthonorar		0	-6 000	-11 000
Drift og vedlikehold	5	-135 597	-1 213 800	-1 115 000
Forsikringer		-226 601	-368 000	-362 000
Kommunale avgifter	6	-590 604	-865 000	-990 000
Energi/fyring	7	-607 158	-50 000	-1 327 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 860	-513 600	-534 000
Andre driftskostnader	8	-230 093	-559 000	-748 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 940 588**	**-3 897 400**	**-5 416 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 405 452**	**426 600**	**-116 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	23 099	0	0
Finanskostnader	10	-1 092	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**22 007**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 427 460**	**426 600**	**-116 000**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 427 460		

POPPELHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 933 735 761, KUNDENR. 174

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 130
Forskuddsbetalte kostnader		153 406
Andre kortsiktige fordringer	11	47 315
Driftskonto OBOS-banken		322 952
Sparekonto OBOS-banken		2 316 053
SUM OMLØPSMIDLER		**2 859 856**
SUM EIENDELER		**2 859 856**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		1 427 460
SUM EGENKAPITAL		**1 427 460**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 782
Leverandørgjeld		783 384
Annen kortsiktig gjeld	12	590 230
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 432 396**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 859 856**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 23.04.2025
Styret i Poppelhagen Sameie

Tom Adolfsen	Siw Alice Bergesen Wilmo	Sissel Faller
Arnstein Thaule	Børre Lid	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Brøk bolig	1 136 188
Likt bolig	749 439
Fjernvarme	346 967
TV/BB	268 377
Parkering	125 519
MC plass	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 627 091**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	80
Nøkler	3 850
Startkapital	677 821
Utleie	37 199
SUM ANDRE INNTEKTER	**718 950**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 973.

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 012
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 900
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 690
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 995
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-135 597**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-484 888
Renovasjonsavgift	-105 717
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-590 604**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-108 028
Fjernvarme	-499 129
SUM ENERGI / FYRING	**-607 158**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Vaktmestertjenester	-17 100
Vakthold	-5 056
Renhold ved firmaer	-40 244
Snørydding	-144 189
Andre fremmede tjenester	-2 656
Andre kontorkostnader	-10 212
Bank- og kortgebyr	-763
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-8 373
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-230 093**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	18 399
Andre renteinntekter	4 700
SUM FINANSINNTEKTER	**23 099**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 092
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 092**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering av kostnader - utført i 2025	47 315
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**47 315**

NOTE: 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-589 250
Gebyr og fakturaomkostninger	-980
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-590 230**

Vedlegg 2 til sak 9. Hus nummer



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.06.25
Selskapsnummer: 174 **Selskapsnavn:** POPPELHAGEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for POPPELHAGEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 933735761
Møtet ble avholdt 19. juni kl. 18:00, Nordstrand Seniorsenter.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Tom Adolfsen velges.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Kari-Anne Lindland foreslås. Til å signere protokoll foreslås Børre Lid og en Henrik Backer.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap for 2024, samt budsjett for 2025.

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

c) Styret foreslår at budsjett for 2025 godkjennes.

Styrets innstilling
Vedlagt årsrapport foreslås godkjent.

Vedlagt årsregnskap foreslås godkjent.

Vedlagt budsjett for 2025 foreslås godkjent.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Utbetaling av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås som budsjettert med kr 150 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

✓ **Vedtatt.**

7. Parkering av sykler

Fremmet av: Kari Mathisen

Det er montert godt med sykkelstativer i sykkelgarasjen. Få benytter seg av de som er i «annen etasje». Enkelte sykler er så høye at de ikke kommer under det øverste stativet. Det er også litt kronglete å få fram syklene som er parkert i den nederste raden.

Styrets innstilling
Styret vurderer det ut i fra det til enhver tids kapasitet for sykkelparkering.

Forslag til vedtak:
Noen av de øverste sykkelstativene fjernes.

✓ **Vedtatt. Godkjent at noen sykkelstativ fjernes.**

8. Manglende wifi-dekning i garasjen

Fremmet av: Kari Mathisen

El-biler må av og til oppdateres. Det fordrer wifi-deknig, noe som mangler i garasjen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det ikke skal installeres wifi for oppdatering av biler, etc. Styret har derimot planlagt wifi for telefondekning i garasjeanleggene.

Forslag til vedtak:
Wifi installeres i garasjen.

✓ **Vedtatt. Er allerede installert, men kapasiteten er begrenset. Informasjon om dette vil komme på vibbo.**

9. Hus nummer

Fremmet av: Brith Vigdis Walstad Pulido

Skilt med hus nummer viser feil henvisning til bygg.

Det burde stå 241 med pil til venstre, så 239

Nå tror taxien at alle har inngang fra tunet

Styrets innstilling
Styret foreslår at det ikke investeres i den type skilting av både kostnads og praktiske hensyn.

Forslag til vedtak:
Sett opp nytt skilt

✓ **Vedtatt. Styret vil be utbygger om å sette opp riktig skilting.**

10. Hagegruppe

Fremmet av: Inger Pernille Øverland

Jeg vil foreslå en hagegruppe som kan ta ansvar for fellesarealene. Selvom vi har gartner som skal ta ansvar avtalt med sameiet, vil det nok være en del arbeid som bør gjøres i tillegg. Jeg har erfaring fra slikt arbeid der jeg bodde tidligere og det var hyggelig og også sosialt. Dette var også et stort prosjekt med parklignende anlegg.

Forslag til vedtak:
Opprettelse av hagegruppe

✓ **Vedtatt. Inger Pernille Øverland tar ansvar for opprettelse av gruppen.**

11. Kaffe og nabotreff i Hagevillaen

Fremmet av: Else Birgitte Aamodt Roscher-Nielsen

Da vi kjøpte leilighet i Poppelhagen ble Hagevillaen promotert som samlingsted for mer uformell kontakt. Fint om årsmøtet ønsker at noen av oss jobber mer med dette og finner en form som lar seg gjennomføre. Det ble nedsatt en Husgruppe og jeg inviterer flere til å komme med innspill og til å ta et ekstra ansvar, gjerne på omgang, i en prøveperiode - til vi finner en egnet form på dette.

Styrets innstilling
Styret anbefaler innsendt forslag, men at retningslinjene ivaretas av styrets representant i Husgruppen, Børre Lid.

Forslag til vedtak:

Hagevillaen åpnes for oss naboer i sameiet i første omgang på våren, sommer og sensommer, når beboere ikke har booket Hagevillaen. Husgruppen og andre som ønsker tar et ekstra ansvar og finner en egnet form etter litt prøving.

✓ **Vedtatt.**

12. Bruk av terrassen foran Hagevillaen, av leietaker Opptur til næring

Fremmet av: Else Birgitte Aamodt Roscher-Nielsen

Leietaker Opptur bruker vår felles terrasse til næring, som del av sin virksomhet. Dette medfører også at flere som ikke bor her, benytter terrassen videre. Er dette en ønsket utvikling? Det er kommunale arealer velegnet for trening både nedenfor Kulturarenaen og bak Sæter torg.

Dersom beboere ønsker å danne en gruppe av oss som bor her til trening er dette et helt annet forhold, som imøteses med glede.

Dersom årsmøte mener at Opptur kan benytte vår terrasse til sin næring, må Opptur leie vår terrasse til fastsatte tider. Oppturs treningsbruk av terrassen påfører den slitasje.

Prospektet som ble solgt inn var ikke at terrassen ble brukt til næring, men av oss i sameiet som et positivt fellessted.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Ikke vedtatt på grunn av usikkerhet om Opptur har tillatelse til å drive med denne type aktivitet i det aktuelle området. Styret undersøker saken. Er det ingen slik avtale mellom Opptur og utbygger vil saken stemmes over på Vibbo.**

13. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
To kandidater har foreslått seg selv. Siden et styremedlem går ut, Sissel Faller, foreslås Else Birgitte Aamodt Roscher-Nielsen som varamedlem. Dette fordi styret mener at det i neste driftsår er tilstrekkelig med 4 styremedlemmer.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Tom Adolfsen

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Tom Adolfsen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Børre Lid
Arnstein Thaule
Siw Wilmo

Godkjent ved akklamasjon.

Transaksjon 09222115557550010761 Signert TA, BL, HBB, KL2

Følgende stilte til valg:
Børre Lid
Arnstein Thaule
Siw Wilmo

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Kristian Krogsæter
Else Birgitte Aamodt Roscher-Nielsen

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ole Kristian Krogsæter
Else Birgitte Aamodt Roscher-Nielsen

14. Informasjon fra styret

1. Scooter-parkering

2. Filter-bytte

3. Brannalarm

4. Garasjeport

5. Dører/feil

Forslag til vedtak:
Tilstrekkelig informasjon om punkt 1-5 er gitt.

Vedtatt. Informasjonen ble tatt til etterretning.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557550010761

Dokument

0174 Årsmøteprotkoll Poppelhagen SE
Hoveddokument
5 sider
Initiert 2025-06-20 09:01:17 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL1)
Ferdigstilt 2025-06-20 09:09:08 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Tom Adolfsen (TA) Signert 2025-06-20 09:06:32 CEST (+0200)	**Børre Lid (BL)** Signert 2025-06-20 09:06:08 CEST (+0200)
Henrik Bauck Backer (HBB) Signert 2025-06-20 09:09:08 CEST (+0200)	**Kari-Anne Lindland (KL2)** Signert 2025-06-20 09:02:07 CEST (+0200)

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

Protokoll fra infomøte/møte for valg av interimsstyre Poppelhagen Sameie

Møtedato: 15.05.2024
Møtetidspunkt: 17.30
Møtested: Nordstrand Seniorsenter

OBOS Eiendomsforvaltning AS ble representert ved Christian Førde. Fra utbygger møtte og Pernille Stang Hox. Møtet ble åpnet av Jan

1. KONSTITUERING

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Christian Førde foreslått.
Vedtak: Enstemmig valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse den utfylte fremmøtelisen samt eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier var til stede.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Kari-Anne B. Lindland foreslått. Som protokollvitne ble Henrik Bauck Backer og Pernille Stang Hox foreslått.
Vedtak: Enstemmig valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL
Christian Førde orienterte kort om sameiets drift, organisering av sameiet og sameiets vedtekter redegjorde kort og det ble åpnet adgang for sameierne til å stille spørsmål.

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER
Det ble kort redegjort for budsjett og felleskostnader. Styret vil få en gjennomgang av budsjett og vedta det som grunnlag for oppstart fakturering felleskostnader. Det ble også foreslått å la det være opp til styret å kreve inn passende oppstartskapital fra den enkelte seksjonseier, basert på enten 2 eller 3 måneder ekstra felleskostnader for å sikre sameiet tilstrekkelig driftskapital fra oppstart.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. VALG AV REVISOR
Som sameiets revisor ble foreslått BDO.

Vedtak: Enstemmig valgt

5. VALG AV MEDLEMMER TIL INTERIMSSTYRET

A Som styreleder for 1 år ble Tom Adolfsen foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

B Som styremedlem for 1år ble Siw Alice Bergesen Wilmo foreslått.
Som styremedlem for 1 år ble Sissel Faller foreslått.
Som styremedlem for 1 år ble Arnstein Thaule foreslått.
Som styremedlem for 1 år ble Børre Lid foreslått

Vedtak: Enstemmig valgt

6. FULLMAKT TIL INTERIMSSTYRET
Det ble fremmet følgende forslag:
Kjøperne gir interimsstyret fullmakt til å opptre på deres vegne og til å ivareta det fremtidige sameiets drift fra oppstartsmøte til seksjonering tinglyses. Dette inkluderer å inngå nødvendige avtaler for drift og vedlikehold samt å overta sameiets fellesarealer på vegne av kjøperne.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. FULLMAKT TIL PERLEPORTEN ASKER AS TIL Å STADFESTE VALGENE
Det ble fremmet følgende forslag:
Perleporten Asker AS gis fullmakt til ved ekstraordinært årsmøte å stadfeste de valg til styre og revisor som er foretatt i dag og melde dette til Brønnøysund som sameiets styre og revisor.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 19.14

Protokollen signeres av

Christian Førde
Møteleder

Kari-Anne B. Lindland
Fører av protokollen

Henrik Bauck Backer
Protokollvitne

Pernille Stang Hox
Protokollvitne

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519189597

Dokument

Protokoll infomøte Poppelhagen SE
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-06-04 15:52:33 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2024-06-10 11:10:23 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Christian Førde (CF) *Signert 2024-06-10 11:10:23 CEST (+0200)*	**Henrik Bauck Backer (HBB)** *Signert 2024-06-04 15:54:46 CEST (+0200)*
Pernille Stang Hox (PSH) *Signert 2024-06-04 15:56:09 CEST (+0200)*	**Kari-Anne B. Lindland (KBL)** *Signert 2024-06-05 08:58:52 CEST (+0200)*

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

Poppelhagen Sameie
15.05.2024

Christian Førde, Advokat og prosjektleder Nybygg, OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Bistått i prosjektfasen, frem til og med informasjonsmøte

Kari-Anne Lindland, rådgiver Team forvaltning nye selskap, OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Styrets faste kontaktperson fra og med informasjonsmøte

OBOS

AGENDA:

1. Konstiuering
   a) Valg av møteleder
   b) Opptak av navnefortegnelse
   c) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
   d) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Organisering av sameiet og forretningsførsel
3. Budsjett og felleskostnader
4. Valg av revisor
5. Valg av styre
6. Fullmakt til interimsstyret
7. Fullmakt til Gjelsten Bolig AS til å stadfeste valgene

OBOS

2. Organisering av sameiet og forretningsførsel

- Sameiet ligger på gnr. 183 bnr. 34 i Oslo kommune
- Sameiets navn: Poppelhagen Sameie
- Består av 107 boligseksjoner (4-110) og 4 næringsseksjoner (111-114)
  - Snr. 111 er en næringsseksjon i Bygg C
  - Snr. 112 består av 102 parkeringsplasser (101 for bil og 1 for MC)
  - Snr. 113 består av 114 boder
  - Snr. 114 består av 7 boder som skal tilhør eiere i Villa Sæter Borettslag (Bygg D)
- Vil bli registrert i Brønnøysundregistrene med eget org. nr.
- Postadresse til sameiet:

  0174 Poppelhagen Sameie
  v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
  Pb 6666 St. Olavs plass
  0129 OSLO
- Sameiet vil bli forsikret i Tryg Forsikring
- Husk; egen innboforsikring

OBOS

2. Organisering av sameiet og forretningsførsel

VEDTEKTER

- Bygger på lov om eierseksjoner
- Fastsatt av utbygger ved seksjonering
- Øverste myndighet er årsmøtet
- Styret skal sørge for forsvarlig drift og vedlikehold
- Sameierbrøken bygger på seksjonens areal (eks. tilleggsdeler, boder, terrasser etc.)
- Råderett
  - Faktisk råderett
    - Leiligheten og fellesareal kan bare brukes til det den er beregnet eller vanlig brukt til
    - Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere
  - Rettslig råderett
    - Salg, pantsettelse, utleie

OBOS

2. Organisering av sameiet og forretningsførsel

VEDTEKTER - VEDLIKEHOLDSPLIKT

Sameiets vedlikeholdsplikt

- ytre, bygningsmessig/konstruksjonsmessig vedlikehold, fellesarealer

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

- for egen leilighet og evt. tilleggsareal

OBOS

3. Budsjett og Felleskostnader

- Dekker ulike honorarer, forsikring, drift- og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesanlegg, m.v.
- Utgangspunktet fordelt ihht. eierbrøk (basert på areal), videre sånn at felleskostnader til bolig er 40 % fordelt likt pr. Seksjon og 60 % fordelt etter areal
- Fjernvarme betales etter målt forbruk (enten etter a-konto eller direkte til leverandør)
- Giro for felleskostnader blir sendt ut kort tid etter innflytting
- Felleskostnader forfaller ellers den 1. hver måned

Felles likt fordelt (40% av totalen):	ca. 1.120,- pr. mnd.
Felles brøkfordelt (60 % av totalen):	ca. 20,- pr. m2
Felles brøk næring:	ca. 28 pr. m2
TV/Bredbånd:	400,- pr. mnd.
Oppvarming a konto:	6,- pr. m2
Parkering bil:	200,- pr. plass pr. mnd.
Parkering MC:	50,- pr. plass pr. mnd.

OBOS

4. Valg av revisor

- BDO
- EY
- PWC

5. Valg av interimsstyre

- 1 leder
- 2-4 styremedlemmer
- Evt. Inntil 2 varamedlemmer

6. Fullmakt til interimsstyret

Det foreslås følgende:
"Kjøperne gir interimsstyret fullmakt til å opptre på deres vegne og til å ivareta det fremtidige sameiets drift fra oppstartsmøte til seksjonering tinglyses. Dette inkluderer å inngå nødvendige avtaler fro drift og vedlikehold samt til å overta sameiets fellesarealer på vegne av kjøperne".

7. Fullmakt til Neptune Properties AS til å stadfeste valgene

Det foreslås følgende:
"Neptune Properties AS gis fullmakt til ved ekstraordinært årsmøte å stadfeste de valg til styre og revisor som er foretatt i dag og melde dette til Brønnøysund som sameiets styre og revisor".

VEDTEKTER

FOR

POPPELHAGEN SAMEIE

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Poppelhagen Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 111 seksjoner, hvorav 107 er boligseksjoner (snr. 4-110) og 4 er næringsseksjoner fordelt på 3 bygg på eiendommen gnr. 183, bnr. 34 i Oslo kommune. Seksjon 111 er en ordinær næringsseksjon. Seksjon 112 består av 102 parkeringsplasser i kjeller, hvorav 101 er for bil og 1 er for MC. Seksjon 113 består av 112 boder. Seksjon 114 består av 7 boder som nabosameiet/borettslag skal eie og disponere.

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

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

(4) Garasjeanlegget utgjør den ene næringsseksjonen (Snr. 112). Garasjeanlegget vil bli organisert som et eget garasjesameie med ideelle eierandeler.

(5) Bodene i sameiet (med unntak av 7 boder) utgjør en egen næringsseksjon (Snr. 113). Bodanlegget vil blir organisert som et eget bodsameie med ideelle eierandeler.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i samlet areal BRA for bruksenhetens hoveddel, mens for næringseksjon 111 i 1. etasje tas utgangspunkt i BTA for bruksenhetens hoveddel. Sameiebrøken for de øvrige 3 næringsseksjonene tar utgangspunkt i antall boder og parkeringsplasser som ligger i seksjonen. Det kan imidlertid være unntak fra dette. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) Næringsseksjoner kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonen kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenheten samt at det kan bli nødvendig å ha enkelte typer anlegg på byggets fasade

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

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

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

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

For boligseksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet.

For næringsseksjonen: I tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, har næringsseksjonen rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den næring som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra styret. Oppsett av faste skilt på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Skilt på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur. Næringsseksjonen som tiltaket knytter seg til har vedlikeholdsplikten for tiltaket, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Boligseksjonene A501 og B405 med takterrasse har rett til å installere/montere pergola på deler av sin takterrasse for egen regning. Størrelse skal begrenses til å utgjøre maks 30% av takterrassens areal. Installasjonen forutsetter at bygningens konstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik pergola. Pergolaene skal ha farger som tilsvarer eksisterende farger på bygget (solscreens og beslag).
- Ved senere montering av solskjerming, type screens, skal det benyttes lik duk og beslag som øvrig standard leveranse i prosjektet. Føringer ligger i FDV.

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

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

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

(9) Det planlegges for at uteareralene disponeres, driftes og vedlikeholdes av samtlige boligselskaper i prosjektet Poppelhagen som inngår i utbyggingen. Felleslokalet og gjesterom skal eies og disponeres av samtlige boligeiere i prosjektet Poppelhagen (planlagt bestående av to sameier). Det samme gjelder sykkelparkeringsplasser ol. Det planlegges for at det blir tinglyst egne erklæringer om dette.

(10) Renovasjon for boligene ivaretas på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonen (forretningslokalet), skal håndteres separat for næringsseksjonen. Det legges opp til et eget felles renovasjonspunkt for alle boligselskapene i prosjektområdet utenfor sameiets eiendom.

(11) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(12) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering
Sameiets parkeringsplasser og boder er organisert som hver sin næringsseksjon (snr. 112 og 113) med egne vedtekter. Styret i Poppelhagen Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av disse to seksjonene i samsvar med vedtektene, med mindre de selv ønsker å etablere egne styrer og selv ha ansvaret for dette. Poppelhagen Sameie vil under enhver omstendighet ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for boder og parkeringsplasser.

Sameierne i Garasje- og bodanlegget vil få sikret en ideell andel i de respektive sameiene ved at det tinlgyses et felles skjøte hvor alle andelene angis.

Ytterligere 7 parkeringsplasser ligger som egen snr. 114. Disse plassene skal eies av Villa Sæter Sameie/Borettslag.

Som vedlegg 1 følger en tegning over Garajse- og bodanlegget med angivelse av parkeringsplasser og boder med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser og boder.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun overdras til annen seksjonseier i sameiet og kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon.

Dette gjelder ikke 8 parkeringsplasser som KLP og Ekebergveien 243 AS har rett til. Disse plassene skal være fritt omsettelige.

4-3 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier. Styret fastsetter et månedlig beløp per plass til dekning av felleskostnader knyttet til parkeringen. MC-plass belastes med halvparten så mye som en biloppstillingsplass.

Dette kan for eksempel gjelde kostnader til:

- Snørydding/feiing
- Rengjøring av garasjekjeller
- Reparasjon av garasjeport
- Forsikring
- Strøm
- Kjøre- og adkomstarealer
- Tekniske anlegg
- Andre kostnader som utelukkende eller for det vesentlige gjelder parkeringen

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Det er tilrettelagt for el-billading på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å koble til ladekontakt må få dette montert av godkjent elektriker på eget initiativ og for egen regning. Montering skal meldes skriftlig til styret i god tid før montering. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

(3) Det understrekes at det er begrenset ladekapasitet i anlegget og det antas at ca. 50 % av samtlige garasjeplasser kan lade samtidig. Eventuell utvidelse av kapasitet er en økonomisk konsekvens som må bæres av alle seksjonseiere som disponerer parkeringsplass.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Sameiet vil ha ansvar for å ta del i vedlikehold av støyskjermen langs t-banen. Det er ikke avklart om kommunen skal drifte det offentlige friområdet (Poppelstien) som ligger langs t-baneområdet. Dersom kommunen ikke får ansvar for drift av arealet, så vil sameiet ha ansvar for å drifte det offentlige friområdet (Poppelstien).

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg, utelukkende eller i det vesentlige, til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dettet punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad

bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjonen (forretningslokalet, snr. x), skal eier av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonen og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

Næringsdelen med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til næringsseksjonen som er forretningslokale (snr. 111), betegnes i det følgende som "Næringsseksjonen".

Boligdelen med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som boligdelen, "Boligseksjonene". Med boligseksjonene regnes også arealene som er fellesrom og gjesterom,"fellesrom og gjesterom", som er seksjonert som sameiets fellesareal.

Eier av Næringsseksjonen (forretningslokalet) (snr. xx) skal dekke følgende kostnader til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel,
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel
- Næringsspesifikt avfall utover normalt restavfall.
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel.
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel (Avgiften kan bli fakturert direkte til Næringsseksjonen fra kommunen)
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel

Eierne av Boligseksjonene (snr. 4-110), samt fellesrommet og gjesterom skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold av arealer på sameiets grunn som boligdelen har bruksrett til, eller som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

- Innvendig vedlikehold av fellesrom og gjesterom
- Vindusvask
- Eget sprinkel- og brannvarslingsanlegg
- Vedlikehold av støyskjerm iht. avtale av 12.08.2022 med Sporveien AS, inntatt som vedlegg til disse vedtektene.
- Snøbrøyting gangvei i friområde for tilgang til brannoppstillingsplasser, mellom Breiens vei og Nordtrandveien
- Sameiet skal vedlikeholde grøntareal i området øst for asfaltert gangvei i frimorådet langs trikkelinjen, som vist i vedlegg XX.

Fordelingen av kostnadene mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, likevel slik at 40 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon/bruksenhet, mens 60 prosent fordeles på hver seksjon/bruksenhet etter sameiebrøken.

Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom i kjeller.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonen

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken, likevel slik at 40 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon/bruksenhet, mens 60 prosent fordeles på hver seksjon/bruksenhet etter sameiebrøken. Leveranse for kabel-TV/Fiberbredbånd fordeles likevel med lik del på hver seksjon/bruksenhet.

Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier.

Dette punktet tilpasses endelig organisering:

Følgende gjelder for parkeringsplasser i garasje:

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og vedlikehold av garasjekjelleren, som sameiet har ansvar for:

- vedlikehold og drift av tekniske anlegg knyttet til garasjekjelleren,
- vedlikehold og utskiftning av port og dører til garasjekjelleren,
- vedlikehold av adkomstarealer knyttet til garasjekjelleren,

- vaktmestertjenester og andre vedlikeholdstjenester som gjelder garasjekjelleren,
- nødvendig rengjøring av dekke i garasjekjelleren,
- kostnader til oppvarming og belysning i garasjekjelleren,
- andre vedlikeholds – og driftskostnader som åpenbart knytter seg til garasjekjelleren.

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, hvorav hver parkeringsplass teller som 1. Kostnadene fordeles dermed med 1/102 på hver seksjonseier som disponerer parkeringsplass i garasjen. MC-plass belastes med halvparten av en biloppstillingsplass.

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal dermed ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken, men slik som angitt her.

(3) Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et á konto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon og inngått avtale med om dette med leverandør.

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

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

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

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer, og næringsdelen bør være representert i styret. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjonen er gitt 11 stemmer for å gjenspeile eierbrøken.

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

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

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

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

h) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

12 Andre bestemmelser

12-1 Drift av fellesarealer for grøntarealer mm.
Utearealer og felles lokaler driftes av Poppelhagen Sameie, og det er gitt tinglyste rettigheter til bruk av deler av dette til eierne i Villa Sæter Borettslag. Dette fremkommer av egne tinglyste erklæringer om dette. For dette dekker de sine forholdsmessige andeler av drift- og vedlikehold knyttet til arealene det er gitt bruksrett til. Styret i de enkelte boligselskapene representerer sitt sameie/borettslag, og skal sørge for at rettigheter og forpliktelser knyttet til fellesareal forvaltes til det beste for sameiet og med sikte på å opprettholde en god standard på disse arealene.

Sameiet vil ha ansvar for å ta del i vedlikehold av støyskjermen langs t-banen. Det er avklart omfang og drift og vedlikehold av det offentlige friområdet (Poppelstien) som ligger langs t-baneområdet. Ansvaret er fordelt mellom Poppelhagen Sameie, Villa Sæter Borettslag og Oslo kommune, jfr. vedlegg XX.

Allmennheten har rett til ferdsel over sameiets område, i overkant av Bygg B og underkant av Bygg A og C. Dette fremkommer av kommunale krav og tinglyste erklæringer. Rettigheten kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

12-2 Varmesentral
Det er etablert en varmesentral i Poppelhagen. Varmesentralen skal forsyne boligene i Poppelhagen Sameie og Villa Sæter Borettslag med energi til vannbåren varme og oppvarming av varmt vann. Varmesentralen skal eies av Poppelhagen Geobrønner AS som skal eie, drifte og selge varme til boligene i de ulike prosjektene. Det blir tinglyst en rett til å ha varmesentralen i Poppelhagen. Beboerne i Poppelhagen skal betale for forbruk av energi fra varmesentralen enten ved at det betales en pris pr. kwh. eller ved annen forbruksavhengig betaling til eier av varmesentralen. Utbygger har inngått nødvendige avtaler med Poppelhagen Geobrønner som regulerer disse forholdene og som forplikter boligeierne. VISE TIL VEDLEGG

12-3 Rettigheter til tredjeparter
- Villa Sæter Borettslag, gnr. 183, bnr. 672 har rett til å disponere ove:
  - Sykkelplasser
  - Tilgang gjesterom
  - Utearealer
  - Hagevilla, 1. etasje og kjeller

  - Fellesrom for vedlikehold av sykkel, ski, mm.
  - 7 boder Hus A (usolgte)
- Tinglysning av avtaler (Sporveien og geobrønner) – sjekker status?
- Snøbrøyting Breiens vei.

VEDTEKTER

FOR

POPPELHAGEN GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger som hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Popppelhagen

Gnr.183, bnr. 34, snr. 112, i Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Poppelhagen Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 183, bnr. 34, snr. 112, i Oslo som er en næringsseksjon med evt. tilleggsdeler bestående av 101 biloppstillingsplasser samt 1 MC-plass i Poppelhagen Sameie.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/102 pr. biloppstillingsplass/mc-plass.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte plasser eies og disponeres av utbygger.

§ 3

Formål

Formålet er å eie, drifte og forvalte parkeringsseksjonen til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes under hensyntagen til Poppelhagen Sameie sine rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i parkeringsseksjon må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Poppelhagen Sameie sine vedtekter og/eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Poppelhagen Sameie eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Poppelhagen Sameie eller Villa Sæter Sameie/Borettslag, og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i Poppelhagen Sameie å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasje-

anlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Poppelhagen Sameie eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan ikke selges eller overføres til andre enn sameiere i Poppelhagen Sameie, Villa Sæter Sameie eller andelseiere i Villa Sæter Borettslag. Unntak gjelder for plassene 89-96, som er eid av eksterne fra begynnelsen av. Disse 8 plassene kan selges fritt også i fremtiden.

Utbygger av prosjekt Poppelhagen, Neptune Properties AS eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass
For utleie av parkeringsplasser gjelder de samme begrensninger som for salg. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm
Eiere av parkeringsplass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Poppelhagen Sameie.

Styret i Poppelhagen Sameie kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,

3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 10

Styret

Styret i Poppelhagen Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Poppelhagen Sameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Poppelhagen Sameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Poppelhagen Sameie gjelder også for Poppelhagen Garasjesameie.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne med lik andel per benyttet plass. MC-plass betaler halvparten av en biloppstillingsplass.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring, jf § 19,

b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget

d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port

f) renhold av fellesarealer

f) kostnader ved administrasjon, revisjon og styrehonorar.

Poppelhagen Sameie skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med parkeringssameiet (seksjon nr. 112) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av parkeringssameiet (seksjon nr. 112).

Poppelhagen Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Poppelhagen Sameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser

(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)

VEDTEKTER

FOR

POPPELHAGEN BODSAMEIE

Fastsatt av utbygger som hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Popppelhagen

Gnr.183, bnr. 34, snr. 113 , i Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Poppelhagen Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 183, bnr. 34, snr. 113, i Oslo som er en næringsseksjon med evt. tilleggsdeler bestående av 114 boder i Poppelhagen Sameie.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/114 pr. bod..

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte plasser eies og disponeres av utbygger.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte bodseksjonen til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere boder i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte kjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes under hensyntagen til Poppelhagen Sameie sine rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i bodseksjon må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i

Poppelhagen Sameie sine vedtekter og/eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Poppelhagen Sameie eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Bruksrett til boder

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte boder i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte bod er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av bodene.

Bodene i sameiets eiendom er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Poppelhagen Sameie eller styret i sameiet kan, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av boder ved å endre bodoversikten, vedlegg 1

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over bodene

1. Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan ikke selges eller overføres til andre enn sameiere i Poppelhagen Sameie, Villa Sæter Sameie eller andelseiere i Villa Sæter Borettslag.

Utbygger av prosjekt Poppelhagen, Neptune Properties AS eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/boder som ikke er solgt.

2. Utleie av bod
For utleie av boder gjelder de samme begrensninger som for salg. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i kjeller.

3. Strøm
Eiere av boder har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Poppelhagen Sameie.

4. Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til bod vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av boden (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til bod(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,

3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 10

Styret

Styret i Poppelhagen Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av bodseksjonen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Poppelhagen Sameie.

Dersom sameiemøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Poppelhagen Sameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Poppelhagen Sameie gjelder også for Poppelhagen Bodsameie.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne med lik andel per disponert bod.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring, jf § 19,

b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget

d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port

f) renhold av fellesarealer

f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Poppelhagen Sameie skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med bodsameiet (seksjon nr. 113) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av bodsameiet (seksjon nr. 113).

Poppelhagen Bodsameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Poppelhagen Sameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av boder

(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)

HUSORDENSREGLER FOR

POPPELHAGEN SAMEIE

VEDTATT I STYREMØTE DEN 13.06.2024.

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

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordens-reglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger for øvrig av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 09.00 og 21.00 på hverdager, lørdager kl 10.00 til 16.00. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. I tidsrommet kl 23.00 til kl 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 3. Bruk av balkonger, tak- og markterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, tak- og markterrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkonger, tak- og markterrasser som kan være til sjenanse. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongrekkverket. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkongene.

Tepper må ikke ristes eller tørkes på terrassene eller fra vinduer. Julelys på terrasser skal holdes i fargen hvit/gul og uten blinking, da det kan være til sjenanse for andre beboere. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i Poppelhagen - P-kjeller Bygg A-B. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende). Det er kun tillatt å ha ett kjøretøy stående på parkeringsplassen, og den skal ikke brukes som lagringsplass.

Utleie av parkeringsplass kan kun skje til beboere i Poppelhagen Sameie, Villa Sæter og Hagevillaen.

Alle henvendelser angående bruk av ladestasjon må gå gjennom styret og godkjennes av styret. Strømforbruk forskuddsbetales i henhold til valgt ladepakke hos ekstern driftsoperatør (IV-adviser). Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden. Vi har et bilfritt tun, og det er ikke tillatt å kjøre inn på dette. Vi ber om at flytting og varelevering skjer fra gateplan eller gjennom garasjen. Hvis det er prekære behov for å benytte kjøring inn på fellesområdet må beboer kontakte Styret for tillatelse.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte beboer påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte beboer måtte dekke utbedringskostnadene. Se vedtektene punkt 5.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i lilla -, grønne - og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenvinningsstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8. Fasadeendringer

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

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Alle leilighetene er tilknyttet sentralt brannvarslingsanlegg, og det er multisensorer som detekterer røyk og varme i oppholdsrom og entre. Hver enkelt eier plikter å sette seg inn i hvordan brannvarslingsanlegget fungerer og påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten. Styret er ansvarlig for at det utføres regelmessig funksjonskontroll av brannvarslingsanlegget.

§ 10. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Beboerne plikter å verne om trær, busker, plener og andre ytre anlegg.

§ 11. Solskjerming

Det er tillatt å montere solskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til sameiets styre.

§ 12 Skilt og oppslag

Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet av den type som styret bestemmer. Postkasse- og ringetablåskilt bestilles og monteres på egen regning av beboer selv. Vi henstiller til at beboerne ikke setter opp klistremerker på postkasser og dører. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke.

§ 13 Bod

Hver seksjon har fått anvist en bod. Beboerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg. Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

§ 14 Trygghet

For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via dørtelefonanlegget, hovedinngangsdører, garasjeport eller dens sidedør.

§ 15 Meldeplikt

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

§ 16 Sanksjoner

Enhver sameier er ansvarlig iht. vedtektene og reglene i skadeserstatningsloven for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommendes leilighet. Erstatningsansvarlig seksjonseier vil bli fakturert for sameiets kostnad til utbedring av skaden. Ved uttrykning fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) pga. brannvarsler i egen leilighet, vil uttrykningskostnaden faktureres seksjonseier. Dette gjelder ikke om det er en reell alarm, eller feil på anlegget.

§ 17 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av sameiets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av dyr skal ikke foregå på gårdstunet.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig iht. skadeserstatningsloven § 1-5 for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§18 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 19 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

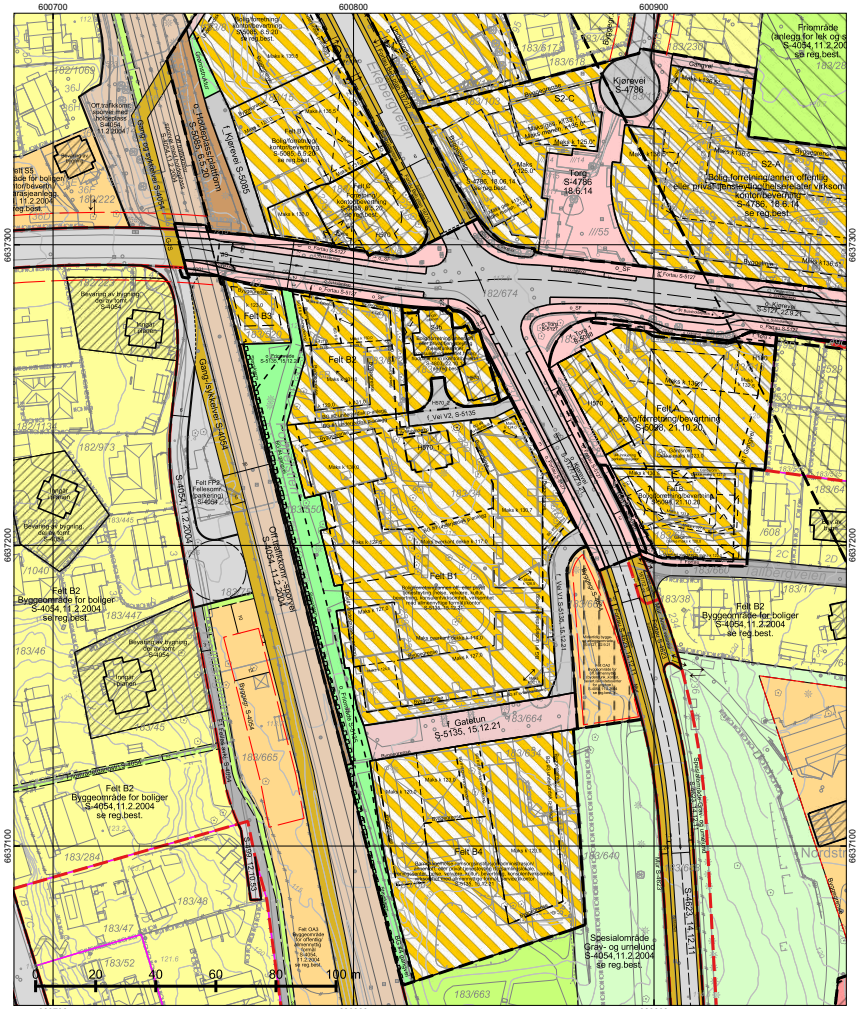
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148436/ 86520733
Deres ref.:
Adresse: Ekebergveien 241
Kommentar:
Gnr/Bnr: 183/34

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148436/ 86520733
Deres ref.:
Adresse: Ekebergveien 241
Kommentar:
Gnr/Bnr: 183/34

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148436/ 86520733
Deres ref.:
Adresse: Ekebergveien 241
Kommentar:
Gnr/Bnr: 183/34

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 614 - Grav- og urnelund

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/plattform
- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde

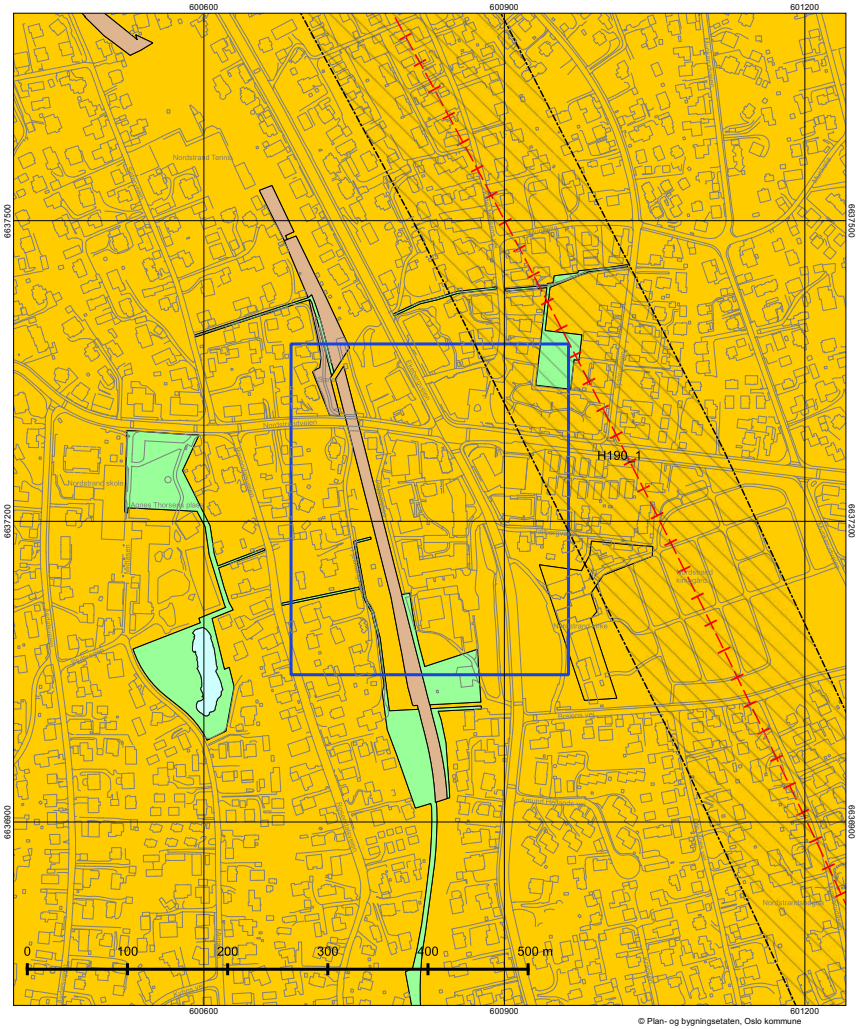
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning



Oslo

Dato: 10.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148436/86520733
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
EKEBERGVEIEN 241F

Dato: 10.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520733
8804083

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.183 BNR. 34

Vi viser til bestilling av 20251010 for EKEBERGVEIEN 241F.

GNR. 183 BNR. 34

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.10.1896.

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

7643 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

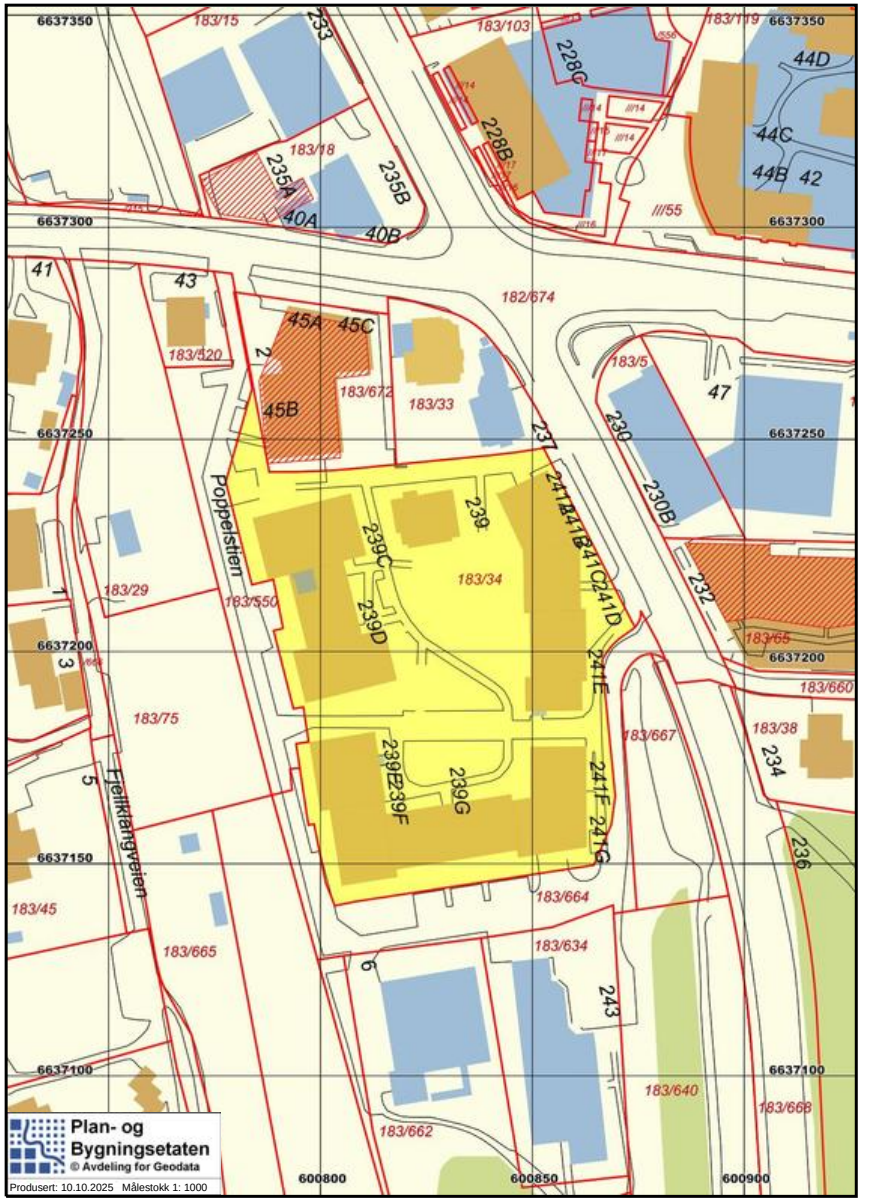
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-5135

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Nordstrandveien 43, Poppelstien 1, 2-6, Ekebergveien 237-243

Vedtaksdato: 15.12.2021
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201700844
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Nordstrandveien 43, Poppelstien 1 og 2-6, Ekebergveien 237-243.

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 183/672, 183/520, 183/550, 183/455, 183/614, 183/613, 183/674, 183/555, 183/557, 183/558, 183/29, 183/75, 183/498, 183/622, 183/610, 183/611, 183/612, 183/36, 183/554, 183/564, 183/33, 183/35, 183/24, 183/34, 183/664, 183/662, 183/634, 183/663, 183/640, 182/674

Kartnummer OSO-201700844 datert 15.08.2018, revidert 11.04.2019, 29.01.2021 og 14.06.2021.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en bymessig fortetting som styrker eksisterende kvaliteter på Sæter og samtidig tilpasser seg områdets identitet og skala.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav:
Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.
Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Dersom det blir aktuelt å plassere bygg for sårbare grupper som vil falle inn under sikkerhetsklasse F3 i området, må det gjøres en vurdering av risiko og sårbarhet av dette med tanke på fare forbundet med overvannsflom. Evt endring av flomveier må ikke føre til økt fare for skade på nabobebyggelsen. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene.

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres en mer nøyaktig analyse av nedslagsfelt og vannmengder som vil gå gjennom området, hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Fare for erosjon må vurderes av geotekniker. Valgt løsning skal

forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før rammetillatelse. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.2 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Nordstrandveien som vist med pil på plankartet og fra Ekebergveien via f_kjøreveg.

1.3 Bevaring av tre og planting av nye trær

Tre som er markert på reguleringskartet skal bevares og tillates ikke fjernet. Bevaringsverdig tre som på grunn av alder, sykdom, vindfall eller lignende må fjernes, skal erstattes med nytt tre av samme art. Dersom andre større trær fjernes, skal de erstattes med et nytt tre per fjernet tre. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng.

Det skal plantes minimum 20 trær med stammeomkrets på minimum 18 cm.

1.4 Fossilfri byggefase

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.5 Nettstasjon

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense og inntil 1 m fra eiendomsgrense. Nettstasjon inngår ikke i beregning av utnyttelse. Plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nød- og nyttetransport. Utforming av frittstående nettstasjon skal integreres i landskapsutformingen.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Maks tillatt utnyttelse er 20 520 m² BRA.

Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom under terreng medregnes ikke i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.1.2 Plassering og høyder

All bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser, høyde- og bestemmelsesgrenser som angitt i plankartet. Mindre tekniske oppbygg med inntil 0,3 m høyde på maksimalt 5 % av takflaten tillates over høydene angitt i plankartet. Gesimshøyden skal regnes til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Forstøtningsmurer som del av en helhetlig landskapsbearbeiding tillates etablert utenfor angitte byggegrenser.

Mot Nordstrandveien og Ekebergveien skal areal for Forretning/Kontor/Bevertning/Annen privat/offentlig tjenesteyting i 1.etasje være henvendt mot gaten, ha en brutto etasjehøyde i 1. etasje på minimum 3,7 m og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass. Der bebyggelsen ligger direkte henvendt mot Ekebergveien skal mer enn 50 % av fasadelengden ligge i byggegrensen.

2.1.3 Utforming

Bygningsutforming
Ny bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Ny bebyggelse skal gis et arkitektonisk uttrykk som viser hvilken tidsperiode de er oppført i. Der ny bebyggelse skal oppføres i nær tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse, skal denne utformes på en slik måte at den hensyntar den bevaringsverdige bebyggelsen. Det tillates ikke lange bygningskropper, terrasseringer, lange sammenhengende vindusfelt, eller bruk av materialer som i særlig grad bryter med stedets særpreg.

Parkeringskjeller
Porter til parkeringskjeller skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk.

Tak
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal mindre tekniske oppbygg integreres i den arkitektoniske utformingen. På flate tak uten takterrasse skal minimum 50% av takflaten etableres med grønne tak.

2.1.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 m² og 50 m² BRA.
Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.
Det tillates ikke boenheter med areal under 35 m² BRA.
Det tillates ikke ensidige orienterte leiligheter mot nord og nordøst. Leiligheter henvendt mot Ekebergveien skal være gjennomgående.

2.1.5 Krav til uterealer

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20 % av total BRA for bolig. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. I felt B1 skal minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan være samlet felles uteareal (SFUA). 40 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer og interne veier i gårdsrommet.

Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper og med bruk av vegetasjon ha et grønt preg.

I utformingen av uterealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige materialer. Utearealer skal bearbeides landskapsmessig med vekt på å begrense bruk av støttemurer. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Minst 30 % av uteoppholdsarealet skal ha minimum 1 m jorddybde.

2.1.6 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for hvert enkelt felt innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal. Planen skal dokumentere: uteoppholdsareal, utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, plassering og håndtering av renovasjon, løsning for lokal og åpen overvannshåndtering og snø, stigningsforhold, belysning, støyskjerm og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommer, eksisterende trær som bevares/felles, nye trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.7 Parkering

Det kan etableres maks 15 parkeringsplasser særskilt for seniorsenteret i parkeringskjeller.

Opptil 15 parkeringsplasser, hvorav maksimalt 9 på terreng i f_G Gatetun, kan opparbeides i f_Gatetun og i parkeringskjeller i felt B1 for gnr/bnr. 183/634.

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

Bil:
Fra 0,6 til 0,8 plasser pr 100 m² BRA bolig
Fra 5,4 til 9 plasser pr 1000 m² BRA forretning/detaljhandel
Fra 1,2 til 4,2 plasser pr 1000 m² BRA kontor
Fra 2,4 til 4,2 plasser pr 1000 m² BRA mosjonslokaler
Fra 0 til 0,6 plasser pr 10 seter restaurant
Fra 0 til 1,2 plasser pr 10 årsverk barnehage
Fra 0 til 0,3 plasser pr 10 seter forsamlingslokale
Øvrig tjenesteyting kan ha maksimum 4,2 plasser pr 1000 m² BRA

Det skal etableres minimum 1 HC plass for barnehage på terreng i felt B4 i tilknytning til f_G Gatetun. Parkering for felt B3 løses på terreng i felt B3.

Sykkel:
Minimum 3 plasser pr 100 m² BRA bolig
Minimum 18 plasser pr 1000 m² BRA forretning/detaljhandel
Minimum 21 plasser pr 1000 m² BRA kontor
Minimum 12 plasser pr 1000 m² BRA mosjonslokaler
Minimum 6 plasser pr 10 seter restaurant
Minimum 6 plasser pr 10 årsverk barnehage
Øvrig tjenesteyting skal ha minimum 21 plasser pr 1000 m² BRA

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.
Minimum 5 % av p-plassene skal være HC- plasser.
Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.
Minst 50 % av sykkelparkering for boliger skal være overdekket. Langtidsparkering skal være tyverisikker/avlåst.
Sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelig.
Det skal avsettes areal til vask og reparasjon av sykler, samt oppbevaring av ekstra utstyr.

2.2 Miljøfaglige forhold

2.2.1 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/16, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillates etablert bolig i rød og gul støysone under forutsetning av at alle boenheter har minimum en fasade mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

Barnehage og seniorsenter skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

I felt o_F skal det etableres støyskjerm med høyde inntil 3 m mellom Friområde o_F og Ekebergbanen som vist på plankartet.

I felt B1 tillates lokale skjermer foran luftevindu som fasadetiltak på inntil 30% av antall leiligheter for å oppnå krav til støynivå utenfor luftevindu forutsatt at tiltakene er visuelt integrert i utformingen av bygget. I felt B2 tillates bruk av fasadetiltak som lokale skjermer foran luftevindu, hel eller delvis innglassing av balkong, eller tilsvarende, for å oppnå krav til støynivå utenfor luftevindu forutsatt at tiltakene er visuelt integrert i utformingen av bygget.

Utearealer med støynivå over anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16 skal ikke medregnes.

2.2.2 Blågrønn faktor (BGF)

Boligprosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.

2.2.3 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.3 Fellesbestemmelser for felt B1: Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor

2.3.1 Utnyttelse og bruk

Maks tillatt utnyttelse er 11.910 m² BRA.

Det skal være minimum 150 m² BRA og maksimalt 400 m² BRA i 1. etasje mot Ekebergveien til forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor mot Ekebergveien. Resterende areal skal være bolig.

2.3.2 Utforming av bebyggelsen

Tak
Mot Ekebergveien og f_Gatetun i sørøst skal bebyggelsen ha skråtak. Utsparinger i inntil 25 % av takflaten for takterrasser tillates.

Fasadelengde
Fasadelengder uten retningsendring på 30 m eller mer skal deles opp slik at bebyggelsen oppfattes som flere bygninger satt inntil hverandre. Byggene skal forskyves i forhold til hverandre med sprang i fasadeliv på minimum 1 m.

Farge- og materialbruk
Farge- og materialbruk skal understreke bebyggelsens volumoppbygging med ulik farge eller fargenyanse der bebyggelsen fremstår oppdelt, ved høyde- eller fasadesprang. Fasadeuttrykk skal føres helt ned til terreng.

Balkonger
Balkonger kan krage inntil 2 m fra fasadeliv og utover byggegrense, unntatt mot Ekebergveien, der balkonger ikke tillates utkraget over byggegrense. Balkonger skal ikke utformes sammenhengende over en hel fasadelengde. Svalganger som betjener inntil to leiligheter tillates.

Takterrasser
Der takflater er tilgjengelige og fra tilliggende høyere bygningsvolumer, tillates det etablert felles og/eller private takhager, takterrasser og grønne tak. Ved etablering av felles takterrasser skal det tilrettelegges for opphold og variert utforming gjennom bruk av vegetasjon og/eller møblering. Rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake fra fasade med minimum 1 m og ha en åpen/transparent utforming (glass/spiler el.).

2.3.3 Krav til utearealer

Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer med hekk/vegetasjon. Uteoppholdsarealer rundt eksisterende sveitservilla skal utformes parkmessig i sammenheng med øvrige uteoppholdsarealer. Porter mellom bygninger som lukker inn gårdsrom tillates ikke. Mot gangvei i felt o_F skal det etableres private forhager med dybde på minst 3 m. Mot f_Gatetun tillates det etablert

markterrasser over terrengnivå i inntil 3 m dybde. Markterrasser tillates avgrenset mot f_Gatetun med transparent rekkverk. Overgangen mellom markterrasser over terrengnivå og terrengnivå i f_Gatetun skal beplantes i en bredde på minimum 1 m og terrasseres ved hjelp av støttemurer. Støttemurer mot felt f_Gatetun skal ha maksimal høyde på 0,9 m.

2.3.4 Nedkjøring til parkeringskjeller og varelevering

Nedkjøring til parkeringskjeller skal være fra f_Gatetun.
Varelevering for næringsformål til B1 skal skje fra f_V2.

2.4 Fellesbestemmelser for felt B2: Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor

2.4.1 Utnyttelse og bruk

Maks tillatt utnyttelse er 2.600 m² BRA.

Det skal være minimum 400 m² BRA og maksimalt 800 m² BRA i 1. etasje mot Nordstrandveien til Forretning/forsamlingslokale/annen privat/offentlig tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor. Resterende areal skal være bolig.

2.4.2 Utforming av bebyggelsen

Tak
Ny bebyggelse skal oppføres med skråtak. Takoppbygg tillates ikke. Utsparinger i inntil 25 % av takflaten for takterrasser tillates.

Balkonger og svalgang
Balkonger kan krage inntil 2 m fra fasadeliv og utover byggegrense, unntatt mot Nordstrandveien, der balkonger ikke tillates utkraget over byggegrense. Svalgang tillates etablert med unntak av mot Nordstrandveien og friområde felt o_F. Svalgang skal ha partier med minimum 2,5 m bredde i forbindelse med innganger som tilrettelegger for møblering og opphold.

2.4.3 Krav til uteareraler

Ved etablering av seniorsenter skal det sikres minst 100 m² uteareal i direkte tilknytning til seniorsenterets arealer.

2.4.4 Avkjørsel og varelevering

Felt B2 skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering for næringsformål til B2 skal skje fra f_V2 eller fra Nordstrandveien på terreng på egen tomt.

2.5 Fellesbestemmelser for felt B3: Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor

2.5.1 Utnyttelse og bruk

Maks tillatt utnyttelse er 510 m² BRA.

2.5.2 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal oppføres med skråtak. Takoppbygg tillates ikke.

Balkonger
Balkonger kan krage inntil 2 m fra fasadeliv og mot sør over byggegrense.

2.5.3 Adkomst

Adkomst for bil tillates over gangvei fra felt B2.

2.6 Fellesbestemmelser for felt B4: Barnehage/helse-/og omsorgsintitusjon/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, treningssenter, helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor

2.6.1 Utnyttelse og bruk

Maks tillatt utnyttelse er 5 500 m² BRA. Av disse er 720 m² forbeholdt barnehage.

Barnehagen skal ha inngang fra f_Gatetun og ha direkte tilknytning til tilhørende uteareraler mot tilgrensende friområde i sør.

2.6.2 Plassering

Mot vest skal bebyggelsen ligge i byggegrensen. Ny bebyggelse skal ha inngang fra gatetunet.

2.6.3 Utforming av bebyggelse

Parkeringskjeller
Nedkjøringsrampe skal være innvendig. Innkjøring til parkeringskjelleren skal skje fra f_Gatetun.

2.6.4 Krav til uteareraler

Barnehagen skal ha uteareal som utgjør minimum 19,2 m² pr barn. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal. Uteareal skal plasseres best mulig ift. sol og støy/andre miljøbelastninger og skal være egnet for aktivitet og lek. Barnehagens gjerder skal fremstå som visuelt åpne.

Barnehagens uteareraler skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for større grupper, på tomannshånd og individuelt. Uteareralene skal utformes og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i vegetasjon, materialbruk, utstyr og møblering. Det tillates ikke kunstgress eller gummiasfalt. Det skal være aktiviteter tilpasset ulike aldersgrupper og med ulike funksjoner. Uteareralene skal inneholde grønne vegetasjonsflater og trær, som sammen skal utgjøre minimum 60 % av uteareralet. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Uteareralene skal utformes slik at de kan brukes i sammenheng med aktivitetspark i sør.

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

3.1 Felles kjøreveg: felt f_V1

Felt f_V1 skal være felles kjøreveg for felt B1 og B4. Det skal etablert fortau innenfor feltet.

3.2 Felles kjøreveg - felt f_V2

Felt f_V2 skal være adkomst for gnr/bnr 183/33. f_V2 skal benyttes til varelevering for gnr/bnr 183/33 samt for næringsformål i B1 og B2.

3.3 Felt f_Gatetun

Gatetun skal være felles for felt B1 og B4. Gatetunet skal utformes med høy kvalitet i utforming og materialbruk som understreker gatetunet som en plassdannelse mellom felt B1 og B4. Gatetunet skal utformes med prioritering av myke trafikanter og syklister og opparbeides parkmessig. Gangsone skal markeres med avvikende belegningsmønster og opparbeides tilgjengelig for allmennheten. Opptil 9 parkeringsplasser kan opparbeides. Parkeringsplasser skal opparbeides med kjørbart, permeabelt underlag. Parkeringsplasser skal opparbeides i grupper med maksimalt 4 plasser i hver gruppe. Parkeringsplassgruppene skal separeres med vegetasjonsfelt med minimum 1 m bredde. Det skal tilrettelegges for en vendehammer for renovasjon for felt B1 og B4 i tilknytning til felt B1 og/eller felt B4. Det tillates etablering av nødvendige oppstillingsplasser for brannvesenet for felt B1 og B4 integrert i utformingen. Det skal utarbeides en landskapsplan i målestokk 1:200 som viser utformingen av feltet. Landskapsplanen skal leveres sammen med søknad om rammetillatelse for B1.

3.4 Landskapsplan

Det skal utarbeides en landskapsplan i målestokk 1:200 som viser utformingen av felt f_V1, f_V2 og felt f_Gatetun. Landskapsplanen skal vise eksisterende og nye kotehøyder, kjøre- og gangarealer, sykkelparkering, eksisterende og nye trær, materialbruk, belegg, faste utemøbler, beplantning og belysning.

Landskapsplanen skal leveres sammen med søknad om første igangsettingstillatelse for B1.

3.5 Trasé for sporveg/forstadsbane

Trasé for sporveg/forstadsbane skal være offentlig og inngå som en del av det tilgrensende formålet Offentlig trafikkområde – sporvei i S-4054.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Fellesbestemmelser friområde – o_F

Friområde o_F skal være offentlig og opparbeides med busker, trær, møblering og belysning. Møblering skal varieres og tilrettelegge for ulike typer aktivitet og opphold, og plassers rundt mindre plassdannelser i tilknytning til gangvei. Beplantning og møblering skal vektlegge opplevelser og bruk gjennom hele året. Nødvendige oppstillingsplasser for brannvesenet for boligene i felt B1 skal integreres i utformingen av friområde og gangvei. Det skal oppføres en støyskjerm med høyde inntil 3 m mellom Friområde o_F og Ekebergbanen som vist på plankartet. Støyskjerm skal være visuelt integrert i utformingen av friområdet.

4.2 Landskapsplan

Det skal utarbeides en landskapsplan for friområdet i målestokk 1:200 som skal vise utforming av friområdet med eksisterende og nye kotehøyder, gangarealer, belegg, faste utemøbler, eksisterende og nye trær, plassering av støyskjerm, beplantning og belysning. Landskapsplanen skal leveres inn sammen med søknad om første igangsettingstillatelse for B1. Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, bygg H570_1, H570_2

Eksisterende bygning som avmerket på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Mindre fasadeendringer kan tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyde og hovedform, og med materialbruk og fasadeutforming tilpasset opprinnelige bebyggelse.

Alle tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven eller berører verneverdiene skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 Bestemmelsesområde BG #1-3 (underjordisk parkeringsanlegg)

Parkeringsanlegg skal etableres under terreng innenfor bestemmelsesgrense underjordisk p-anlegg. BG#1 skal betjene felt B1 og B2, BG#2 skal betjene felt B2 og BG#3 skal betjene felt B4.

6.2 Bestemmelsesområde BG #4 (gangvei)

Det skal etableres en gangvei fra Nordstrandveien langs Ekebergbanen ned langs o_F innenfor bestemmelsesgrense BG#4 gangvei. Gangveien skal ha en bredde på 3,5 m og være universelt utformet. Gangveien skal kantes med nedsenket granittkantstein. Materialvalg skal avklares med Bymiljøetaten.

6.3 Bestemmelsesområde BG #5 (forplass)

Det skal etableres en mindre plassdannelse mellom bebyggelsen mot Ekebergveien og Ekebergveien innenfor bestemmelsesgrense BG#5 forplass. Plassen skal opparbeides med beplantning og møblering/sykkelparkering mot bebyggelsen og sikre gode overganger mot tilgrensende fortau. Det skal plantes minimum ett tre med en stammeomkrets minimum 18 cm.

6.4 Bestemmelsesområde BG #6-9 (avfallshåndtering)

Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil skal etableres innenfor bestemmelsesgrense avfallshåndtering. BG#6 og BG #9 skal betjene felt B1 og BG#7 og/eller BG#8 skal betjene felt B1, B2 og B3. Rygging og manøvrering over tilgrensende fortau eller sykkelfelt tillates ikke.

6.5 Bestemmelsesområde BG #10 (overvann)

Det skal sikres en åpning i bebyggelsen på bakkeplan i nord-sør retning med minimum bredde 3 m innenfor bestemmelsesgrense overvann. Denne skal sikre at flomvei gjennom området ivaretas.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før igangsettingstillatelse (felt B1, B2 og B4)

7.1 Fortau og sykkelfelt

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen i felt B1 skal sykkelfelt og fortau langs planområdet i Nordstrandveien og Ekebergveien være sikret opparbeidet.

8 Før bebyggelse tas i bruk (felt B1 og B4)

8.1 Friområde og gangvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt B1 skal friområde o_F, gangvei fra Nordstrandveien til Breiens vei og støyskjerm langs Ekebergbanen langs boligbebyggelsen være opparbeidet iht. godkjent landskapsplan.

8.2 Støyskjerm

Før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage i felt B4 skal støyskjerm langs barnehagens utearealer være opparbeidet iht. godkjent landskapsplan.

8.3 Felles veg

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt B1 skal f_V1 og f_V2 være opparbeidet.

8.4 Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt B1 skal f_Gatetun være opparbeidet.

8.5 Blågrønne tiltak

Blågrønne tiltak skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen. Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

8.6 Barnehagens utearealer

Før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage i felt B4, skal barnehagens uteoppholdsarealer være opparbeidet

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 15.12.2021, sak 327/2021.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.12.2021.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0149/25
Vår referanse: 3693306/25884202
Bestilling: C3 2025-03-06 (5) 156

Dato
06.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1468392	200	23.5.2024	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	183	34	0	4

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Advokatfirmaet Haavind AS		Doknr: 1468392 Tinglyst: 23.05.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 359 Sentrum		
Postnummer: 0101	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr: 986 420 177	Ref.nr: 62640-002	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)
Poppelstien AS	921 379 536
Villa Sæter Borettslag	932 103 842
Poppelhagen Seniorsenter AS	926 695 398

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	183	34		
0301	Oslo	183	672		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

B

Rettighet for person (personligservitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)
Poppelhagen Geobrønn AS	930 230 766

Dato	Hjemmelshavers underskrift
22/5-24	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eierne av bygningsmassen som etableres på gbnr. 183/34 og gbnr. 183/672 i Oslo kommune forplikter seg i 25 år regnet fra mai 2024 til å koble seg til og benytte seg av varme/kjøling fra energisentralen som anlegges på eiendommen gbnr. 183/34 i Oslo kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

De nærmere vilkårene for bruk av geobrønnene er fastsatt i avtale mellom Poppelstien AS, Villa Sæter Borettslag og Poppelhagen Geobrønn AS.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
OSLO 22/5-24	POPPELSTIEN AS V/ KRISTOFFER LISTERUD JANSEN VILLA SÆTER BORETTSLAG V/ KRISTOFFER LISTERUD JANSEN OG MARTIN HERLOFSEN ARNDOLDI POPPELHAGEN SENIORSENTER AS V/ OLA TRYGVE GJØRTZ OG KRISTOFFER LISTERUD JANSEN

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jf. tinglysingsloven § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer, må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0149/25
Vår referanse: 3693304/25884189
Bestilling: C3 2025-03-06 (5) 152

Dato
06.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1462086	200	22.5.2024	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	183	34	0	4

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Arntzen de Besche Advokatfirma AS	Doknr: 146208B Tinglyst: 22.05.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 2734 Solli	
Postnummer: 0204 Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 982 409 705 Ref.nr. 133041-101	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Poppelstien AS	921 379 536

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	183	34		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	183	672		

B

Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
19/5-24	KRISTOFFER LISTERUD JANSEN

21/5-24
Rett kopi bekreftes
Andreas Skatvedt Iversen
Advokat

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommen gbnr. 183/672 i Oslo kommune (Rettighetshaver) har rett til å adkomst over eiendommen gbnr. 183/34 i Oslo kommune som anvist på vedlagte kart.

Rettighetshaver er ansvarlig for å bekoste forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av adkomsten.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

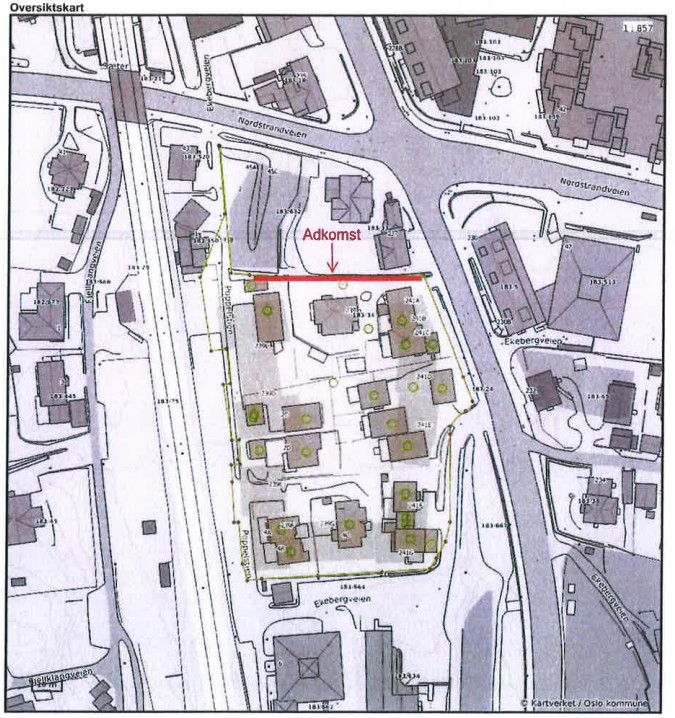
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 19.5.24	POPPELSTIEN AS V/ KRISTOFFER LISTERUD JANSEN

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jf. tinglysingsloven § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer, må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

21/5-24
Rett kopi bekreftes
Andreas Skatvedt Iversen
Advokat

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Varmtkant
Vektkant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Settrøx kulturminne

21/5-24
Rett kopi bekreftes
Andreas Skatvedt Iversen
Advokat

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0149/25
Vår referanse: 3693301/25884174
Bestilling: C3 2025-03-06 (5) 153

Dato
06.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1462006	200	22.5.2024	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	183	34	0	4

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Arntzen de Besche Advokatfirma AS	Doknr: 1462006 Tinglyst: 22.05.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 2734 Solli	
Postnummer: 0204 | Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 982 409 705 | Ref.nr.: 133041-101	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Poppelstien AS	921 379 536

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	183	34		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)** [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

B – **Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Se punkt 4	

Dato	Hjemmelshavers underskrift [8]
15-5-24	KRISTOFFER LISTERUD JANSEN

21/5 - 24
Rett kopi bekreftes
Andreas Skatvedt Iversen
Advokat

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Allmennheten skal ha rett til ferdsel over område på eiendommen gbnr. 183/34 i Oslo kommune som anvist på vedlagte kart. Ferdselen skal ikke være til sjenanse for eiere og beboere på gbnr. 183/34 og 183/672 i Oslo kommune.

Rettigheten kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

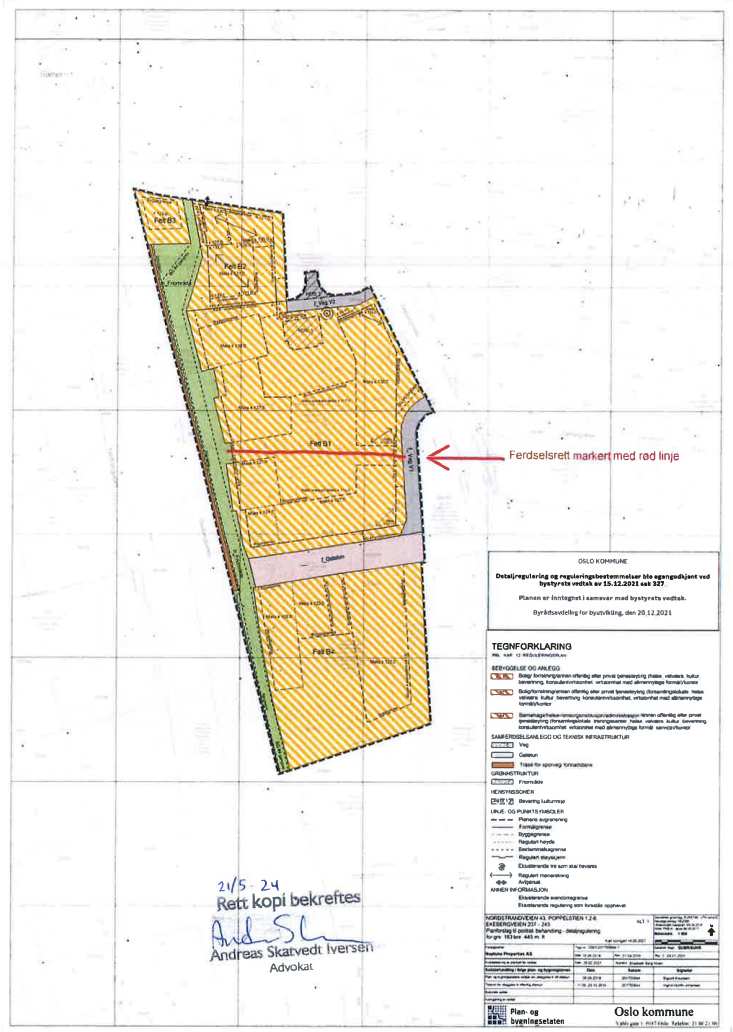
6. Underskrifter

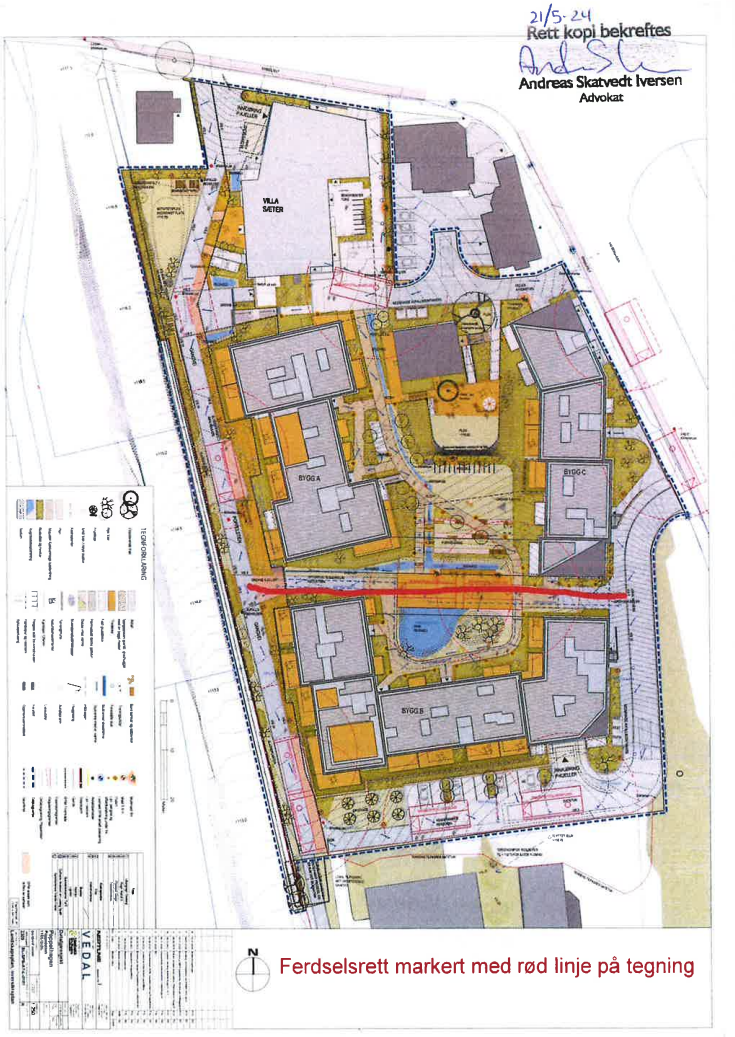
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 15/5-24	POPPELSTIEN AS v/ KRISTOFFER LISTERUD JANSEN

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jf. tinglysingsloven § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer, må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

21/5 - 24
Rett kopi bekreftes
Andreas Skatvedt Iversen
Advokat


Ferdselsrett markert med rød linje
21/5-24
Rett kopi bekreftes
Andreas Skatvedt Iversen
Advokat
OSLO KOMMUNE
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser blo egengodkjent ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 327
Planen er innlegnet i samsvar med bystyrets vedtak.
Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.12.2021
TEGNFORKLARING
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten


21/5-24
Rett kopi bekreftes
Andreas Skatvedt Iversen
Advokat
VILLA SÆTER
BYGG A
BYGG C
BYGG E
VEDAL
Ferdselsrett markert med rød linje på tegning

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TOBIAS DUE
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-5009/24
Vår referanse: 3454988/23777677
Bestilling: C3 2024-04-19 (6) 142

Dato
19.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
415969	200	12.4.2021	BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	183	34	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

POPPELSTIEN AS
Org nr 921 379 536
C/O NEPTUNE PROPERTIES AS
PB 1368 VIKA, 0114 OSLO



ERKLÆRING

Gnr/bnr 183/35, 183/634 og 183/664 (Eiendommene), alle i Oslo kommune, gir hverandre med dette gjensidig rett til å kjøre over hverandres eiendom slik det følger av illustrasjon utarbeidet av A-LAB datert 26.08.20, jf. bilag 1 til denne erklæringen. Eiendommene kan bruke f_V1 og f_G Gatetun til adkomst og til varelevering.

Eiendommene gir øvrige eiendommer som inngår i felt B1 i reguleringsplanutkastet for Poppelstien (Rettighetshaverne), rett til adkomst og kjøring på veg f_V1, og f_G Gatetun i samsvar med det som inntas i reguleringsplanen og slik det følger av bilag 1 til denne erklæringen. Rettighetshaverne er: Gnr/bnr/snr 183/35, 183/36/1, 183/36/2, 183/455, 183/554, 183/555, 183/557, 183/558, 183/564, 183/610, 183/611, 183/612, 183/613, 183/614 og 183/622.

Eiendommene gir gnr/bnr 183/662 og gnr/bnr 183/667 rett til adkomst og kjøring på veg f_V1 og f_G Gatetun i samsvar med det som inntas i reguleringsplanen og slik det følger av bilag 1 til denne erklæringen.

Gnr/bnr 183/664 gir gnr/bnr 183/662 rett til en HC-parkeringsplass på gnr/bnr 183/664 med plassering i umiddelbar nærhet til gnr/bnr 183/662.

Allmennheten gis rett til å gå på fortau langs f_V1, og over f_G Gatetun frem til friområde slik det følger illustrasjon utarbeidet av A-LAB datert 26.08.20, jf. bilag 2 til denne erklæringen.

Ovennevnte rettigheter skal dog ikke fortrenge arealer til parkering for gnr/bnr 183/634 i henhold til gjeldende parkeringsrettigheter tinglyst 26.04.1990 (dbnr. 026468), eller erklæring om parkeringsrettigheter datert 18.03.2021 tinglyst 24.03.2021 (dbnr. 2021/352698-1/200).

Denne erklæring skal tinglyses på Eiendommene, og kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune org.nr. 958 935 420.

Oslo, 23/3-21

Gnr/bnr 183/35 eies med 1/3 hver av gnr/bnr 183/610, gnr/bnr 183/611, gnr/bnr 183/612. Eiendommene er solgt, og kjøper har fått generalfullmakt og signerer for de nevnte gnr/bnr:

Emil Paaske
Gnr/bnr 183/610 (generalfullmakt Poppelstien AS org.nr. 921 379 536, bilag 3)

Emil Paaske
Gnr/bnr 183/611 (generalfullmakt Poppelstien AS org.nr. 921 379 536, bilag 3)

Emil Paaske
Gnr/bnr 183/612 (generalfullmakt Poppelstien AS org.nr. 921 379 536, bilag 3)

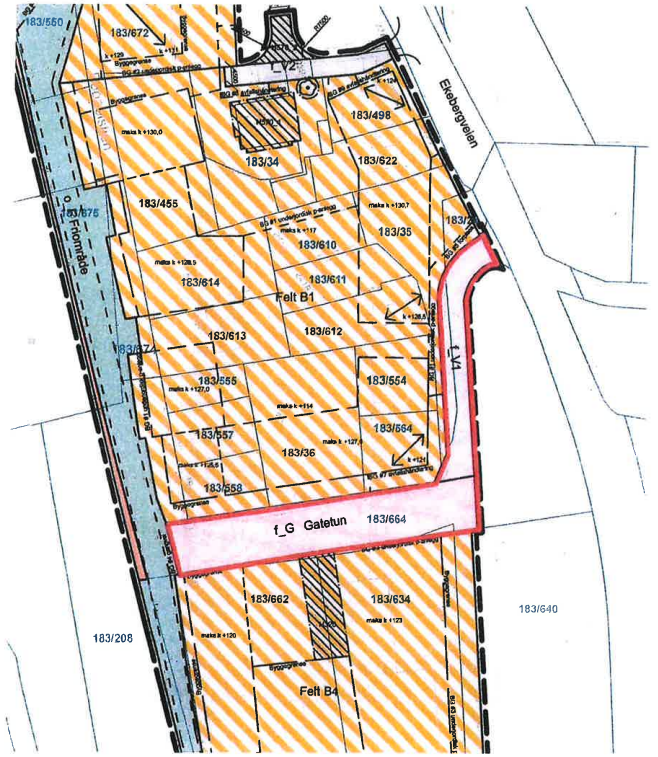
Sverre Thornes
Kommunal Landspensjonskasse Gjensidige Forsikringsselskap – org.nr. 938 708 606
Gnr/bnr 183/634

Org.nr. 956 631 858

Olav Dalen Zahl og Paul Børseth
Ekebergveien 243 AS – org.nr. 956 631 858
Fester gnr/bnr 183/634

Stig Øvrebø
for Oslo kommune - org.nr. 958 935 420
Gnr/bnr 183/664

Bilag 1: Parkeringsrettigheter tinglyst 26.04.1990 (dbnr. 026468)
Bilag 2: Erklæring om parkeringsrettigheter, tinglyst (dbnr.)
Bilag 3: Illustrasjon datert 26.08.20 som viser adkomstrett.
Bilag 4: Illustrasjon datert 26.08.20 som viser ferdselsrett for allmennheten.
Bilag 5: Generalfullmakt vedr. gnr/bnr 183/35, 183/610, 183/611 og 183/612, og overføring fra Monolith Properties AS til Poppelstien AS.
Bilag 6: Samtykke til tinglysning fra urådighetshaver Nordstrand Eiendomsmegling AS, org.nr. 915 411 304 og dets konkursbo (gnr/bnr 183/610, 183/611, 183/612).
Bilag 7: Samtykke til tinglysning fra urådighetshaver KLP Eiendomsinvest AS, org.nr. 989 149 822 (gnr/bnr 183/634).

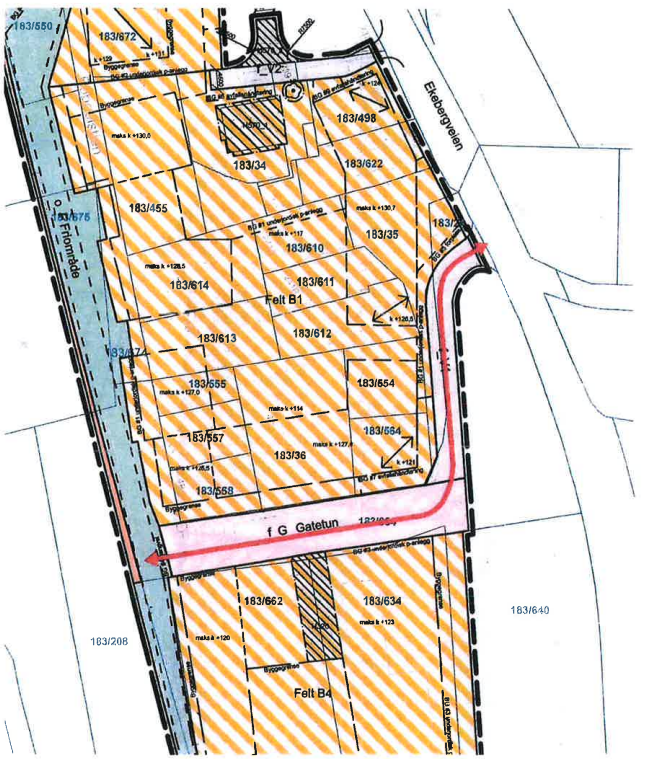


NORDSTRANDVEIEN 43, POPPELSTIEN 1 og 2-5, EKEBERGVEIEN 237-243

VEDLEGG TIL ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT
BILAG 1

UTSNITT AV PLANKART 1:800/A4

A-LAB 16.11.20



NORDSTRANDVEIEN 43, POPPELSTIEN 1 og 2-5, EKEBERGVEIEN 237-243

VEDLEGG TIL ERKLÆRING OM ALLMENNHETENS TILGANG
BILAG 2

UTSNITT AV PLANKART 1:800/A4

A-LAB 16.11.20

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TOBIAS DUE
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-5009/24
Vår referanse: 3454987/23777672
Bestilling: C3 2024-04-19 (6) 143

Dato
19.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
162254	200	14.2.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	183	33	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ADDENDUM TIL TIDLIGERE TINGLYST ERKLÆRING – RETT FOR GNR/BNR 183/672 TIL ADKOMST, VARELEVERING OG RENOVASJON OVER GNR/BNR 183/33 OG 183/34

Denne erklæring utvider tidligere erklæring med dokumentnummer 1131807 tinglyst 26. september 2019 (Erklæringen) på gnr/bnr 183/33 og 183/34 (tidligere gnr/bnr 183/34/1, 183/34/2, 183/34/3 og 183/498) i Oslo kommune (Eiendommene).

Addendumet utvider Erklæringen på Eiendommene til å omfatte rett til adkomst, varelevering og renovasjon for gnr/bnr 183/672 (Rettighetshaver felt B) over Eiendommene (gnr/bnr 183/33 og 183/34) slik som avmerket på reguleringsplankartet merket Veg V2 inntatt som bilag 1 til denne Erklæringen.

Denne erklæring skal tinglyses på Eiendommene, og kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune org.nr. 958 935 420.

Oslo, 8.2.2023

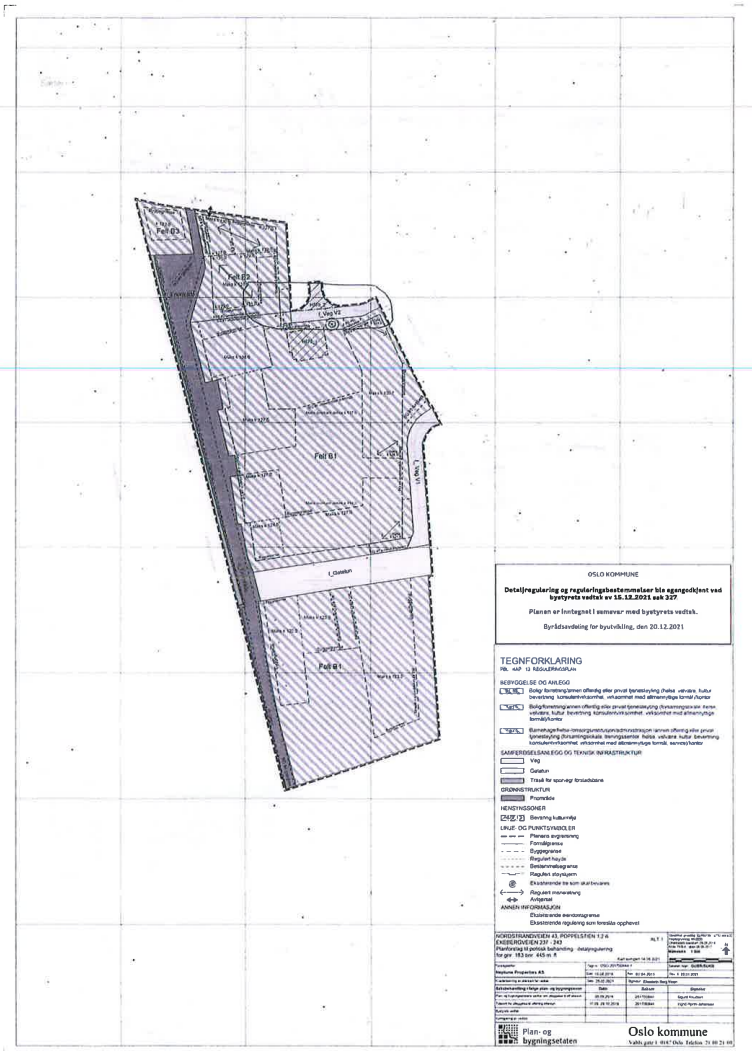
Kjell Ragnvald Østlie Lars Petter Ragnvald Østlie
Gnr/bnr 183/33 (Østlie Eiendom AS org.nr. 970 972 935)

Anders Teigen Gregersen
Gnr/bnr 183/34 (Poppelstien AS org nr 921 379 536)

Anders Teigen Gregersen
Gnr/bnr 183/672 (E237 Vest AS org nr 918 913 661)

Bilag 1: Kopi av vedtatt reguleringsplankart med avmerket trase for rettighetene
Billag 2 Samtykke til tinglysning fra Sem & Johnsen Nye Boliger AS

Doknr: 162254 Tinglyst: 14.02.2023
STATENS KARTVERK



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TOBIAS DUE
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-5009/24
Vår referanse: 3454986/23777667
Bestilling: C3 2024-04-19 (6) 158

Dato
19.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1095362	200	13.2.2024	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	183	34	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Doknr: 1095362 Tinglyst: 13.02.2024
STATENS KARTVERK

Side 1 av 3

Saksnr. 202307763-21

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 183/34, 550, 672, 681

1. Atkomstvei

Gnr. 183 bnr. 681 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred medregnet veiskulder) fra Nordstrandveien over gnr. 183 bnr. 672 fram til egen eiendom som vist med grønn farge på kart.

2. Biloppstillingsplass/Garasjeplass

Gnr. 183 bnr. 672 skal ha bruksrett til 1 plass til biloppstilling for forflytningshemmede (HC-plass) på gnr. 183 bnr. 681.

3. Sykkelparkeringsplasser

Gnr. 183 bnr. 672 skal ha bruksrett til 14 sykkelparkeringsplasser på gnr. 183 bnr. 681.

Gnr. 183 bnr. 672 skal ha bruksrett til 27 sykkelparkeringsplasser på gnr. 183 bnr. 34.

4. Boder

Gnr. 183 bnr. 672 skal ha bruksrett til 9 boder på gnr. 183 bnr. 681.

Gnr. 183 bnr. 672 skal ha bruksrett til 7 boder på gnr. 183 bnr. 34.

Plan- og bygningsetaten
01.02.2024

5. Tekniske rom

Gnr. 183 bnr. 34 og bnr. 672 skal ha bruksrett til tekniske rom i gnr. 183 bnr. 681.

6. Adkomst fram til tekniske rom

Gnr. 183 bnr. 681 skal ha rett til gangadkomst over gnr. 183 bnr. 34 og bnr. 672 fram til tekniske rom på egen eiendom.

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

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

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

Saksnr: 202307763-21

Side 2 av 3

7. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 183 bnr. 681 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 183 bnr. 34 og bnr. 672 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 183 bnr. 672 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 183 bnr. 34 og bnr. 681 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 183 bnr. 34 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 183 bnr. 681 og bnr. 550 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

8. Vann- og avløpsanlegg:
Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 183 bnr. 34 og bnr. 672 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 183 bnr. 681 (grunneier) frem til egen eiendom.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
183	34, 550, 672, 681

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

Underskrifter:

For eiend. 183/34, 550 og 681:

Oslo 5/12-23 OLA T. GISØRTZ KRISTOFFER JANSEN

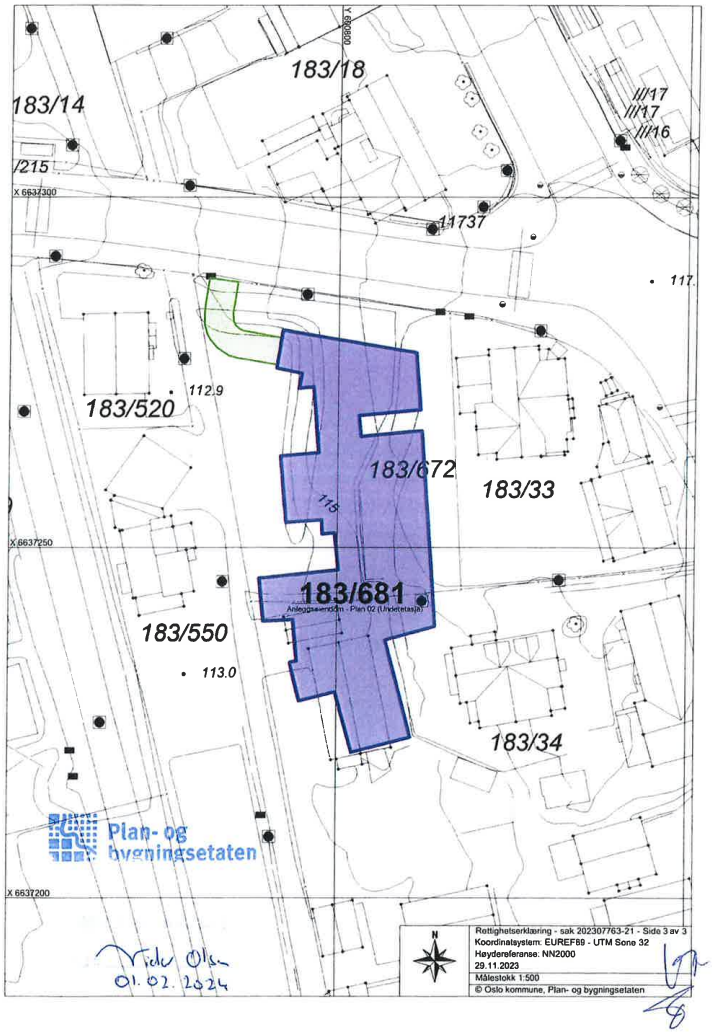
Sted	Dato	Poppelstien AS	Navn i blokkbokstaver	Org.nr. 9 siffer
		Hjemmelshaver		921 379 536

For eiend. 183/672 og 681:

Oslo 5/12-23 OLA T. GISØRTZ

Sted	Dato	E237 VEST AS	Navn i blokkbokstaver	Org.nr. 9 siffer
		Hjemmelshaver		918 913 661

Plan- og bygningsetaten
01.02.2024


183/18
183/14
/215
X 6637300
1737
117.
112.9
183/520
183/672
183/33
115
X 6637250
183/681
Anleggseiendom - Plan 02 (Underetasje)
183/550
113.0
183/34
Plan- og bygningsetaten
X 6637200
01.02.2024
Rettighetserklæring - sak 202307763-21 - Side 3 av 3
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
29.11.2023
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TOBIAS DUE
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-5009/24
Vår referanse: 3454989/23777682
Bestilling: C3 2024-04-19 (6) 159

Dato
19.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
352698	200	24.3.2021	BESTEMMELSE OM PARKERING OPSJONSAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	183	34	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/352698/200
Uthentet 2024-04-19 13:42

Rekv.
POPPELSTIEN AS
921 279 536 / NEPTUNE PROPERTIES
PB 1368 VIKA
0114 OSLO

ERKLÆRING – parkeringsrettigheter for gnr/bnr 183/634 i Oslo kommune

Gnr/bnr 183/34-36,183/455,183/498,183/554-555,183/557-558,183/564, 183/610-614, 183/622 og 183/674 i Oslo kommune, gir med dette hjemmelshaver til gnr/bnr 183/634 i Oslo kommune, rett til inntil 14 parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg som skal oppføres i tilknytning til nytt boligprosjekt på førstnevnte eiendommer.

Parkeringsplassene i det underjordiske parkeringsanlegget skal møte alle tekniske krav og standarder knyttet til bredde, lengde, manøvreringsareal mv. som gjelder på tidspunktet for søknad om rammetillatelse. Parkeringsplassene skal ha lader til EL-bil, med egne strømmålere. Parkeringsplassene skal ligge samlet og i nærheten av nedkjøringen til parkeringsanlegget fra gnr/bnr 183/664.

Fester av gnr/bnr 183/634 gis også opsjon på kjøp av tre parkeringsplasser i garasjeanlegget til NOK 300 000 pr. plass. Opsjonen gjelder i 1 år fra første igangsettingstillatelse for utbygging av garasjeanlegget er gitt. Fester skal ha medbestemmelsesrett på hvilke plasser de eventuelt kjøper.

De nye eierne vil etter overføring av parkeringsplassene være ansvarlig for en forholdsmessig andel av felleskostnader, begrenset til drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget. Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal fritt kunne leies ut og omsettes.

Gjennom byggeperioden for boligprosjektet skal gnr/bnr 183/634 til enhver tid være sikret 14 parkeringsplasser.

For øvrige rettigheter og forpliktelser mellom partene, herunder vilkår for fordeling av antall parkeringsplasser på terreng og i underjordisk parkeringsanlegg, vises det til vedlagte «Avtale om parkeringsplasser» datert 16. november 2020 inngått mellom Neptune Properties AS (org.nr. 991975 381), Monolith Properties AS (org.nr. 917 721 300), Poppelstien AS (org.nr. 921379 536) på den ene siden, og Kommunal Landspensjonskasse (org.nr. 938 708 606) og Ekebergveien 243 AS (org.nr. 956 631858) på den andre siden. «Avtale om parkeringsplasser» skal ikke tinglyses.

Oslo, 18/3-21

For Poppelstien AS, org.nr. 921 279 536

Emil Paaske

Doknr: 352698 Tinglyst: 24.03.2021
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FRAM INGENIØRKONTOR AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.05.2024
	202200432 - 53 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mathias Kvist Høiseth	

Adresse: NORDSTRANDVEIEN 45, EKEBERGVEIEN 239,241
Eiendom: 183/34/0/0
Tiltakshaver: POPPELSTIEN AS
Søker: FRAM INGENIØRKONTOR AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Brukstillatelse - Nordstrandveien 45, Ekebergveien 239,241

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av nye boligbygg og seniorsentersom vi mottok 07.05.2024. 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 bygg A og B.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Bygg C og D med tilhørende anlegg og tekniske tiltak
- Del av gangvei mellom Nordstrandveien og Breiens vei.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.2024.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- Oppdaterte plantegninger
    - Det må sendes inn et oppdatert sett med plantegninger senest ved søknad om ferdigattest som viser samtlige plan for alle bygninger. Dette for å sikre oversiktlige plantegninger som viser alle plan for alle bygninger.
- Bekreftelse på at gangvei er ferdig opparbeidet jf. landskapsplan

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202200432

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Mathias Kvist Høiseth - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
POPPELSTIEN AS, C/O Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO



Rev	Dato	Endring
A	14.01.22	Rammesøknad

Skala	Tegnings nr.	Kontroll	Sign.	Dato
1:200/A1L	A-105	egen	KH	14.01.22
		sidemann	LR	14.01.22

Innhold
PLAN 05



Prosjekt	Prosjekt nr.
Poppelstien 2	50-16-133

Tiltakshaver/Byggherre
Poppelstien AS
Haakon VIIs gate 1
0161 Oslo

Arkitekt:
A_LAB
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB : Stabil AS
RIE : Rejlers AS
RIV : Erichsen & Horgen AS

Innhold
PLAN 05

Tegn. Status	Vedlegg nr.
MYNDIGHETSSØKNAD	E

Skala	Tegnings nr	Index
1:200/A1L	A-105	A

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0597/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ekebergveien 241F 1166 OSLO

Betegnelse: Gnr 183, bnr 34, snr 84 / Gnr 183, bnr 34, snr 112 (ideell andel 1/102) / Gnr 183, bnr 34, snr 113 (ideell andel 1/114) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no