

Ekebergveien 239D



Velkommen til

Ekebergveien 239D



Salgsoppgaven produsert 23. september 2024

Poppelhagen på Sæter

Stor & lys 4-roms hjørneleilighet|Vestvendt balkong på 16 m²|3 sov & 2 bad|Innflyttingsklar|Lave omkostninger|Parkering*

Prisantydning	16 000 000,-
Omkostninger	109 240,-
Totalpris	16 109 240,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 594,-
BRA-i	120 kvm
Totalt BRA	125 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2024

Ansvarlig megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no
Megler	Tobias Due
Telefon	900 56 220
E-post	t.due@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til leilighet A206 i idylliske Poppelhagen. Dette er en flott 4-roms leilighet med en stor vestvendt balkong på 16 m². Store vinduer sikrer rikelig med lysinnslipp, og screens på vinduer mot syd og vest bedrer inneklimaet.

- Mulighet for fleksibel overtakelse.

- Stor 4-roms på hele 120 m²
- Solrik balkong med plass til både loungesett og spisebord
- 3 sov og 2 bad
- Stilren kjøkkeninnredning fra HTH med hvitevarer fra Siemens
- Mulighet for kjøp av Garasjeplass
- Gjennomgående ny og moderne standard
- Store, pent opparbeidede fellesarealer med beplantning, internstier og sitteplasser
- Attraktiv beliggenhet på Sæter med et rikelig utvalg fasiliteter i umiddelbar nærhet
- Se prosjektets hjemmeside: poppelhagen.no

Arealer og innhold

BRA-i:	120 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	125 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Stue/kjøkken, to bad, tre soverom, entrè
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 16 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.


SOV 1
20,8 m²
BAD 2
4,7 m²
ENTRÉ
15,4 m²
A206
KJØKKEN/STUE
47,2 m²
BAD 1
5,2 m²
BALKONG
15,6 m²
SOV 3
6,9 m²
SOV 2
11,6 m²














BIRDS
OF THE WORLD






































2

Informasjon

Ekebergveien 239D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0671/24

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ekebergveien 239D, 1166 OSLO
Gnr 183, bnr 34, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Poppelstien AS

Kjøpesum og omkostninger
16 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
108 000,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
---
109 240,00 (Omkostninger totalt)
---
16 109 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Stue/kjøkken, to bad, tre soverom, entrè
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 16 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde er målt til ca. 2,60 m i stue. Himlingshøyde er målt til ca. 2,28 m ved nedsenket himling i entrè/gang.

Innhold

Leiligheten har et internt bruksareal på hele 120 m² med en gjennomtenkt planløsning som inneholder: Stue/kjøkken, to bad, tre soverom og en lys og innbydende entrè.

Det er et stort og sosialt oppholdsrom med kjøkken og stue i delvis 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, som leverer moderne kjøkkenløsninger med et strømlinjeformet og rent uttrykk. LED-belysningen under overskapene er både energieffektiv og praktisk! De integrerte hvitevarene fra Siemens sikrer optimal ytelse og stil, og inkluderer induksjonstopp, komfyr med pyrolyse, oppvaskmaskin samt kjøle/- og fryseskap. Nedfelt oppvaskkum fra Blanco i modell Naya 6 Tartufo, og blandebatteri fra Tapwell.

Det leveres delikate flislagte baderom med et moderne og lyst uttrykk. ervantskap med to romslige skuffer og heldekkende Kuma Square servant. Speilet over vasken er tilpasset bredden på innredningen, hvilket tilfører en ren og harmonisk finish.

Leiligheten har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, 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. Perfekt for kalde dager, gir dette systemet både velvære og energieffektivitet, slik at du kan glede deg over en konstant behagelig temperatur, uansett årstid.

Leiligheten har 3 gode soverom. Hovedsoverommet har både walk-in garderobe og bad en-suite. Soverom 2 og 3 egner seg ypperlig som gjesterom eller kontor.

Se vedlagt romskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Poppelhagen inneholder boliger som gir næring til et godt liv, inne som ute. Leilighetene er moderne, lettstelte og gir en god romfølelse. 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. Og vi har verdens beste nabolag med sjarmerende butikker, et levende torg og hyggelige mennesker som hilser på hverandre.

Utbyggingen består av Poppelhagen og Villa Sæter, med til sammen 124 leiligheter. Det er opparbeidet et flott hageanlegg mellom byggene forbeholdt beboerne i prosjektet. Byggene i prosjektet Poppelhagen organiseres i to seksjonssameier.

Det er to gjesterom i bygg C som også samtlige beboere kan booke inn til gjester. 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. Prosjektet er tegnet av A-lab arkitekter AS og hageanlegget er tegnet av Bjørbekk & Lindheim landskapsarkitekter.

Parkering

Det er et begrenset antall parkeringsplasser i anlegget og p-plasser selges for kr. 750.000,-. Garasjeplasser leveres og utføres iht. forskriftskrav. Det tas forbehold om mindre avvik på størrelsen på parkeringsplassene. Alle parkeringsplasser leveres med El-bil lader. Ladeboks leies og driftes av Aneo.

Ved innkjøring til garasjeanlegget er det en motorisert garasjeport. En fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass. Garasjeanlegget er utført i ubehandlet betong, og er støvbundet i hvitt. Skjolder vil kunne forekomme. Gulv er levert med asfaltdekke. Garasjeanlegget er avtrekksventilert uten oppvarming og drenering. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen er 220 cm. I områder med tekniske føringer kan takhøyden være noe lavere. Tekniske installasjoner/føringer er synlige i himlingen.

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

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

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 594,- pr. mnd.
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.

Felleskostnader er stipulert til kr. 4 594. Sameiets fellesutgifter vil først bli endelig fastsatt etter stiftelsen av sameiet, etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Det tilkommer kr 250 pr garasjeplass for vedlikehold.

Andre utgifter

Kjøper er forpliktet til å betale en startkapital til sameiet på kr. 10.423,-. Startkapitalen faktureres av forretningsfører.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

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.

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)

Eiendommen er en del av prosjektet Poppelhagen med adresser 239 (A/B/C/D/E) og 241 (A/B/C/D/E/F/G).

Deler av tomtearealet er fradelt til offentlig veiarealer, gatetun eller friareal m.m. og vil ikke være del av den eide tomten. Offentlige arealene er overtatt av kommunen/ offentlige myndigheter. Øvrige fellesarealer som gatetun/adkomster mm. vil driftes og vedlikeholdes i samarbeid med øvrige rettighetshavere til denne eiendommen (naboer). Eiendommene er seksjonert som et kombinert sameie (næring og bolig).

Eiendommen Nordstrandveien 45 (Gnr/Bnr. 183/672) er et eget boligselskap.

Adkomst

Adkomst fra Ekebergveien.

Radonmåling

Bygget er prosjektert og utført med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske krav i TEK 17.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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.

Bebyggelse

Området rundt Ekebergveien 239C preges av eneboliger, rekkehus og lavblokker med store grøntarealer. Arkitekturen varierer fra eldre bygg til nyere og mer moderne byggeprosjekter. Like ved ligger Sæter torg, med flere restauranter og kaféer.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til kollektivtransport, med både trikk- og busstopp mindre enn 5 minutters gange fra ytterdøren. Her stopper det trikk inn til sentrum med under 10 minutters mellomrom.

Skoler og barnehager

For barnefamilier finnes det flere barnehager i nærområdet, her blant annet Lille Ekeberg barnehage og Ekeberg idrettsbarnehage. Nordstrand skole og Nordstrand ungdomsskole ligger kun en kort gåtur unna.

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:

- Utomhusarbeider (belegningsstein, plen, planting)

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.

Pågående plansak i nærområdet:
202311185 - Byggesak
Ekebergveien 235 - Nordstrandveien 40 - Oppføring av bygg med restaurant og kontorer og riving av mindre tilbygg.

202102510 - Byggesak
Ekebergveien 232 og Tallbergveien 2 B - Riving av to eneboliger

202214035 - Byggesak
Poppelstien 2 med flere - Etablering av energibrønner

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.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/183/34/18:
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

06.08.2024 - Dokumentnr: 1775515 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2024 - Dokumentnr: 1490299 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/9710

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 kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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 kan ikke tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal

selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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.

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

Meglers vederlag er avtalt til kr. 75.000,- per solgte bolig. Selger skal også betale for oppgjør kr. 7.900,- per solgte bolig. Selger betaler markedsføring og andre utlegg forbundet med salget

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 11. september 2025

Ansvarlig megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler

Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Ekebergveien 239D

Ekebergveien 239D

Nabolaget Midtåsen - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nordstrand skole (1-7 kl.) 371 elever, 18 klasser	**5 min** 0.4 km
Steinerskolen på Nordstrand (1... 248 elever, 11 klasser	**8 min** 0.6 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 698 elever, 28 klasser	**10 min** 0.8 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 966 elever, 50 klasser	**12 min** 0.9 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 314 elever, 20 klasser	**6 min** 0.5 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	**8 min** 3.2 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	**8 min** 3.3 km

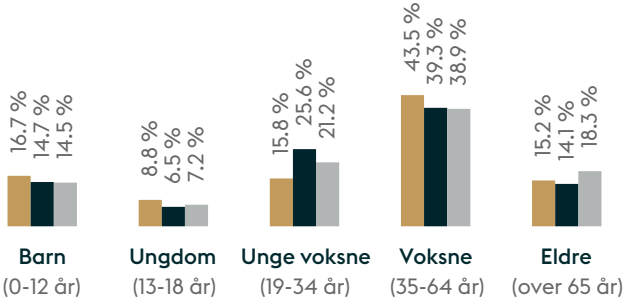
Offentlig transport

Sæter Linje 13, 19	**3 min** 0.2 km
Sæter i Ekebergveien Linje 19N, 75A, 75B	**3 min** 0.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	**17 min** 1.3 km
Munkelia Linje 1, 4	**20 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 7 km

Barnehager

Nordstrand Kirkes barnehage (1... 42 barn	**6 min** 0.4 km
Skovheim Kanvas-barnehage (1-5... 64 barn	**9 min** 0.7 km
Eplekneika barnehage (1-5 år) 27 barn	**10 min** 0.7 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 89/100

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	2 min
Fresh Fitness Hauketo	22 min

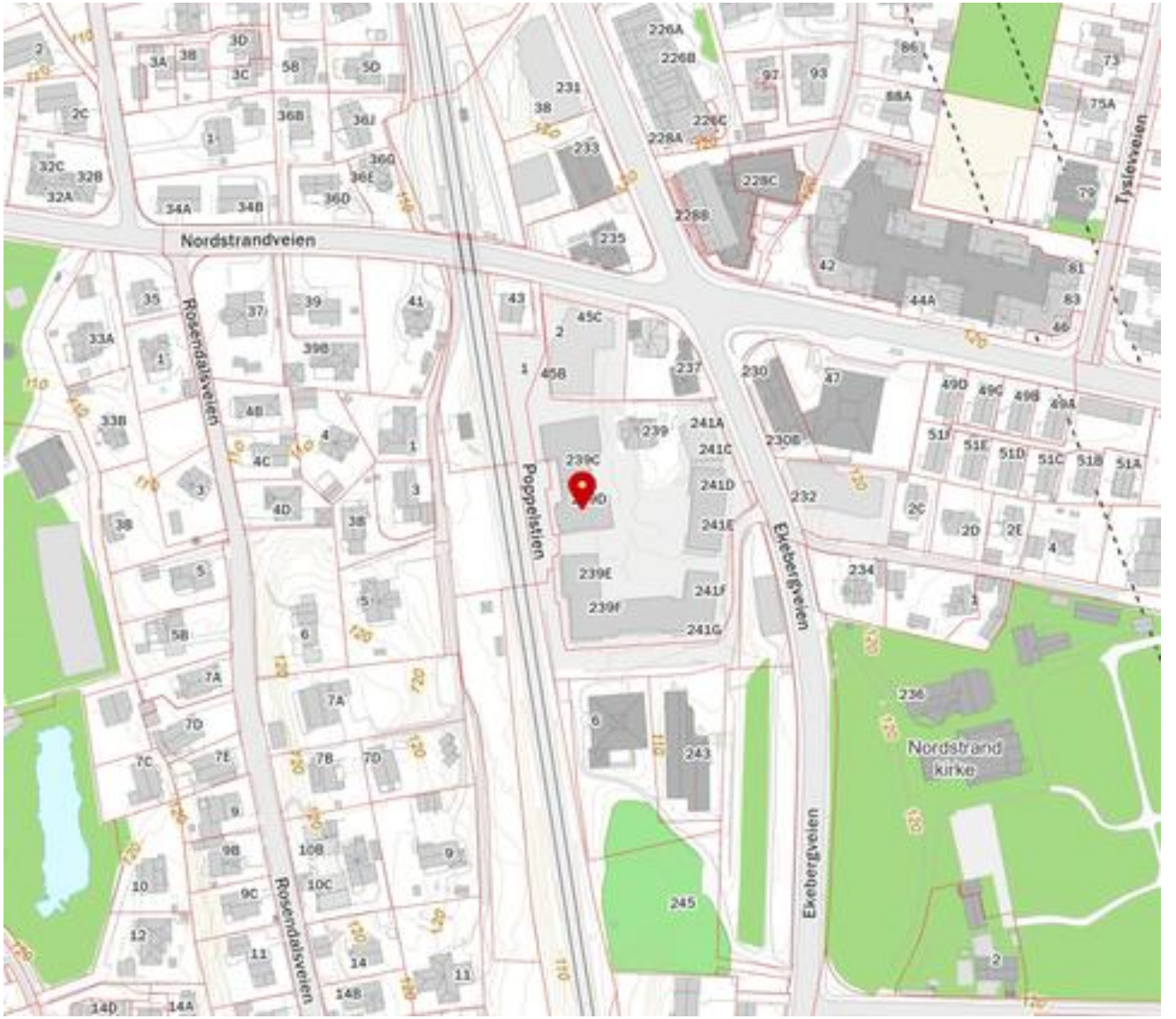
«Ljan er koselig, trygt, rolig og barnevennlig. Sentralt og samtidig nært til sjøen og skogen. Her har vi alt vi trenger og et godt bomiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

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 2024

Arealrapport

Ekebergveien 239D, 1166 Oslo

BEFARING & EIENDOMSINFORMASJON

Befaringsdato	27. aug. 2024
Selger/eier til stede	Befaring med utlånt nøkkel
Takstingeniør til stede	Stian Hedels

Adresse	Ekebergveien 239D, 1166 Oslo
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-183/34/0/18
Eiendomsbetegnelse	Selveierleilighet
Hjemmelshaver	Poppelstien As
Seksjonsnummer	18

Denne rapporten er utført av

Tyder

Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@tyder.no
Org nr 999 282 938

Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	5	0	0
1. etasje	120	0	0	16
Sum	**120**	**5**	**0**	**16**
Totalt bruksareal	**125**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	To bad, tre soverom, entrè, stue/kjøkken		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	120	0	To bad, tre soverom, entrè, stue/kjøkken	

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Tilleggsinformasjon

Himlinghøyde	Himlingshøyde er målt til ca. 2,60 m i stue. Himlingshøyde er målt til ca. 2,28 m ved nedsenket himling i entrè/gang.
Ekstern bod	Ekstern bod på ca. 5 m² (Bod nr. A25)
TBA	Balkong på ca. 15,78 m² med adkomst fra stue/kjøkken.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

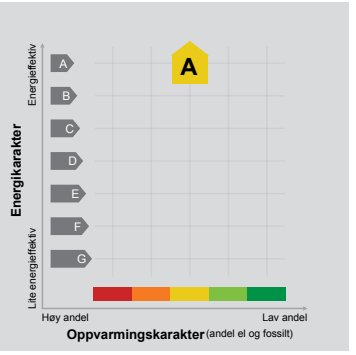
BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

ENERGIATTEST

Adresse	Ekebergveien 239D
Postnummer	1166
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	183
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301094057
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	0ac565c2-0cf8-4052-ac75-6f7b22c46cdb
Dato	01.05.2024
Innmeldt av	Norconsult AS v/ AXEL ANDREAS BJØRNULF



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ekebergveien 239D
Postnummer: 1166
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0102
Dato: 01.05.2024 8:09:20
Energimerkenummer: 0ac565c2-0cf8-4052-ac75-6f7b22c46cdb

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 183
Bruksnummer: 34
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301094057

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	31 m²
Oppvarmet BRA	119 m²
Totalt BRA	119 m²
Oppvarmet luftvolum	326 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	46,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	19.04.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	88 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	88 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,46 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	156 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	240 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,10
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,77
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,41
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,59
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,59
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Axel Bjørnulf

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	18,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	3,9 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	83,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 522 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	63,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 500 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	63,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 522 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 522 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 522 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	57,4 %

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.

poppelhagen

Romskjema

ROM	FAST INNREDNING		GULV		VEGGER, VINDUER OG INNERDØRER	
KJØKKEN	Kjøkken-leverandør:	HTH	Gulv:	1-stavs hvitlasert eikeparkett, type Haro Plank Oak Light Country Brushed, mattlakkert. Fas på to sider, 13,5 X 180 X 2200 mm	Gips:	Sparklet og malt
	Kjøkkentype:	Overskap med malte fronter Focus uten grep, med innfelt grepsprofil og LED belysning. Høyskap og underskap i samme malte fronter. Forkanter på skrog i samme farge som dørfronten. Skuffelook på alle benkeskap (unntaksvis avvik i 2- roms der dette ikke er mulig). Avstand mellom overskap og benkeskap 50-60 cm			Farge/NCS kode:	Bygg A: Tidløs NCS S1002-Y Bygg B/C/D: Letthet NCS 0501-Y01R Akrylmaling, glansgrad 05
	Fronter:	ZP Focus malt i farge: Leiligheter under 80 kvm: Beige Leiligheter over 80 kvm: Leire	Fotlist:	16 X 60 mm lakkert eikefiner på furukjerne	Vinduer:	Vindussmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing, vindusbrett leveres i vannbestandig malt mdf i samme farge som vegg
	Benkeplate:	20 mm tykkelse (30 mm der kjøkkenøy med overheng). F32 forkant. Leiligheter under 80 kvm: 638 Kandia Marble Leiligheter over 80 kvm: 652 Sandsten			Dører/gerikter:	Kompaktdør, farge NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter flekksparkles og males. Dimensjon gerikter 12x058 mm. Dempelist.
	Håndtak:	Line Antrasitt, 20 cm			Dørhåndtak:	Børstet stål
	Foring:	Det leveres foring til tak i samme farge som overskap kjøkken (foring over høyskap leveres i samme farge som høyskap).			Terskel:	Flat HCP dørterskler i eik
	Kjøkkenvask:	Blanco Naya 6 Tartufo, 1 kums nedfelt.				
	Kjøkkenbatteri:	Tapwell LES984 i krom				
	Hvitevarer	Integrerte hvitevarer fra Siemens. Induksjon koketopp, komfyr med pyrolyse, oppvask maskin og kombiskap kjøl/frys. 2-, 3- og 4-roms leiligheter leveres med 60 cm koketopp. Enkelte 4-roms leiligheter leveres med 80 cm koketopp og separat kjøl- og fryseskap. Enkelte 2-roms leiligheter leveres med 45 cm oppvaskmaskin.				
STUE			Gulv:	1-stavs hvitlasert eikeparkett, type Haro Plank Oak Light Country Brushed, mattlakkert. Fas på to sider, 13,5 X 180 X 2200 mm	Gips:	Sparklet og malt
					Farge/NCS kode:	Bygg A: Tidløs NCS S1002-Y Bygg B/C/D: Letthet NCS 0501-Y01R Akrylmaling, glansgrad 05

NORDVIK

poppelhagen

TAK		ELEKTRO		VARME OG VENTILASJON	
Himling:	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit.	Brytere:	Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent. Dimmerbryter i hvit	Ventilasjonshette:	Røros Metall Fortuna i stål tilpasset koketoppens bredde.
Taklist:	Listfri overgang	Stikkkontakter:	Iht. gjeldende NEK. Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent. Der det leveres kjøkkenøy skal det leveres twist søyle. Høyde plassering stikk over benk 100-110 mm	Oppvarming:	Vannbåren gulvvarme
Nedforet himling og innkassinger:	I områder med tekniske installasjoner og/eller bærende konstruksjoner.	Belysning:	Led stripe under overskap på egen bryter.		
			Det leveres en stikk på vegg mot himling (forberedt for taklampe) type Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent. Punkt ved spisebord leveres med dimmer for LED-forkobling, gløedelampe eller elektronisk trafo. Det tas forbehold om kompabilitet.		
Himling:	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit.	Brytere:	Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent	Oppvarming:	Vannbåren gulvvarme
Taklist:	Listfri overgang	Stikkkontakter:	Ihht. geldende NEK. Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent.		

NORDVIK

poppelhagen

ROM	FAST INNREDNING		GULV		VEGGER, VINDUER OG INNERDØRER	
STUE			Fotlist:	16 X 60 mm lakkert eikefiner på furukjerne	Vinduer:	Vindussmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing, vindusbrett leveres i vannbestandig malt mdf i samme farge som vegg
					Dører/gerikter:	Kompaktdør, farge NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter flekksparkles og males Dimensjon gerikter 12x058 mm
					Dørhåndtak:	Børstet stål
					Terskel:	Flat HCP dørterskler i eik
ENTRÉ	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap, unntakot er garderobenisjer med ventilasjonsaggregat.	Fliser:	1-stavs hvitlasert eikeparkett, type Haro Plank Oak Light Country Brushed, mattlakkert. Fas på to sider, 13,5 X 180 X 2200 mm	Gips:	Sparklet og malt
					Farge/NCS kode:	Bygg A: Tidløs NCS S1002-Y Bygg B/C/D: Letthet NCS 0501-Y01R Akrylmaling, glansgrad 05
			Fotlist:	15 x 95 mm, NCS S0500-N klassisk hvit, spikerhull flekksparkles og males	Dør/karm:	Entrédør hvitmalt mot entré, med FG-godkjent sikkerhetslås. Med kikkhull.
					Farge:	NCS S0500-N klassisk hvit innvendig. Utvendig etter arkitektens fargevalg.
					Dørhåndtak:	Børstet stål
					Terskel:	Flat HCP dørterskler i eik
SOVEROM 1 **SOVEROM 2** **SOVEROM 3**	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap.	Gulv:	1-stavs hvitlasert eikeparkett, type Haro Plank Oak Light Country Brushed, mattlakkert. Fas på to sider, 13,5 X 180 X 2200 mm	Gips:	Sparklet og malt
					Farge/NCS kode:	Bygg A: Tidløs NCS S1002-Y B/C/D: Letthet NCS 0501-Y01R Blek Sand NCS S 2005-Y20R Curious Mind NCS S 3309-Y10R Akrylmaling, glansgrad 05
			Fotlist:	16 X 60 mm lakkert eikefiner på furukjerne	Vinduer:	Vindussmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing, vindusbrett leveres i vannbestandig malt mdf i samme farge som vegg.
					Dører/gerikter:	Kompaktdør, farge NCS S0500-N. klassisk hvit. Gerikter flekksparkles og males. Dimensjon gerikter 12x058 mm.
					Dørhåndtak:	Børstet stål.
					Terskel:	Flat HCP dørterskler i eik.

NORDVIK

poppelhagen

TAK		ELEKTRO		VARME OG VENTILASJON	
Nedforet himling og innkassinger:	I områder med tekniske installasjoner og/eller bærende konstruksjoner.		Det leveres ett stk. TV-uttak i stue		
		Belysning:	Det leveres en stikk på vegg mot himling (forberedt for taklampe) type Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent. Med bryter.		
Himling:	Sparklet og malt gips. NCS S0500-N klassisk hvit.	Dimmer:	Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent	Oppvarming:	Vannbåren gulvvarme
Taklist:	Listfri overgang	Stikkkontakter:	Ihht. gjeldende NEK. Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent.		
		Belysning:	Downlights med dimmer, med inntrukken lyskilde. Smal fals.		
			Porttelefoni med videokamera		
Himling:	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit.	Brytere:	Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent.	Oppvarming:	Ingen oppvarmingskilde, panelovn kan velges som tilvalg.
Taklist:	Listfri overgang	Stikkkontakter:	Ihht. gjeldende NEK. Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent.		
Nedforet himling og innkassinger:	I områder med tekniske installasjoner og/eller bærende konstruksjoner.		Det leveres en stikkontakt på vegg forberedt for panelovn.		
		Belysning:	Det leveres en stikk på vegg mot himling (forberedt for taklampe) type Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent. Med bryter.		

NORDVIK

poppelhagen

ROM	FAST INNREDNING		GULV		VEGGER, VINDUER OG INNERDØRER	
BAD 1 **BAD 2**	Baderoms-innredning:	Baderomsinnredning Bano Home Aurora med to skuffer m push-open, Farge NCS S4005-Y20R. Heldekkende servant Kuma Square 50. Utenpåliggende speil over vask i samme bredde som innredning. Størrelse tilpasses de ulike baderomstypene.	Fliser:	Ergon Lombarda Bianco 60x60 cm	Fliser:	Italgraniti nuances blanco 60x60 cm
	Toalett:	Vegghengt WC Grohe Euro 54cm, softclose	Flis i ned-senket dusjone:	Ergon Lombarda Bianco mosaikk 5x5 cm	Fugefarge:	PCI 23 Lyse grå
	Spyleknapp:	Grohe Skate Cosmopolitan			Dør/gerikter:	Kompaktdør, farge NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter flekksparkles og males Dimensjon gerikter 15x70 mm
	Dusjvegger:	Brasta Liepa	Fuge-farge:	PCI 23 Lyse grå	Dørhåndtak:	Børstet stål.
	Servant-batteri:	Tapwell ARM071 krom			Terskel:	Flat HCP dørterskler i eik,
	Dusjbatteri:	Tapwell TVM7200 krom				
	Slukrist:	Nordic Tool design firkant 20x20 cm				
	Vask/tørk:					
WC rom	Innredning:	Baderomsinnredning med to skuffer fra Bano NCS S400-SY20R, med heldekkende servant Kuma Kvadra. Utenpåliggende speil over vask i samme bredde som innredning. Størrelse tilpasses de ulike wc rommene. Dersom det ikke er plass til innredning skal det leveres fritthengende firkantet vask type Kuma Kvadra med rørføringer i krom.	Fliser:	Casalgrande Padenea Gre Bianco 30x30 cm	Gips:	Sparklet og malt
	Servantbat-teri:	Tapwell ARM071 krom	Fuge-farge:	PCI 23 Lyse grå	Farge:	Bygg A: Tidløs NCS S1002-Y B/C/D: Letthet NCS 0501-Y01R Blek Sand NCS S 2005-Y20R Curious Mind NCS S 3309-Y10R Akrylmaling, glansgrad 05
	Toalett:	Vegghengt WC Grohe Euro 54 cm, softclose			Dør/gerikter:	Kompaktdør, farge NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter flekksparkles og males Dimensjon gerikter 12x058 mm
	Spyleknapp:	Spyleknapp Grohe Skate Air			Dørhåndtak:	Børstet stål.
					Terskel:	Flat HCP dørterskler i eik.

NORDVIK

poppelhagen

TAK		ELEKTRO		VARME OG VENTILASJON	
Himling:	Sparklet og malt gips/betong. Ikke synlige v-fuger. Farge/NCS S0500-N. Badene kan bli levert som prefabrikerte badekabiner i betong. Integrert gipsluke i himlingens farge.	Dimmer og brytere:	Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent. Det leveres dimmer til downlights i tak.	Oppvarming:	Elektriske varmekabler. Termostat med tidsstyring.
Taklist:	Listfri overgang mellom vegg og tak.	Stikk-kontakter:	Iht. gjeldende NEK. Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent. Doble stikk leveres som Elko rehab stikk.		
		Belysning tak:	Downlights med dimmer type Alpha Soft warmdim med inntrukken lyskilde.		Plassering av vannskap i bod eller garderobe i gang, (unntaksvis kan skap plasseres i bad, soverom eller kjøkken)
		Belysning over speil:	Downlights i tak med dimmer		
		Vask/tørk:	Stikk leveres på ett bad		
		Fokus plassering	En stikk plasserer som føner stikk ved siden av møbel		
Himling:	Sparklet og malt gips. NCS S0500-N klassisk hvit.	Brytere:	Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent.	Oppvarming:	Elektriske varmekabler. Termostat med tidsstyring.
Taklist:	Listfri overgang	Stikk-kontakter:	Iht. gjeldende NEK. Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent.		
		Belysning:	Downlights med dimmer, med inntrukken lyskilde		

NORDVIK

ROM	FAST INNREDNING		GULV		VEGGER, VINDUER OG INNERDØRER	
Vaskerom	Leverandør:	HTH	Fliser:	ERM-36782 Vintage Cemento 20x20 cm	Gips:	Sparklet og malt (våtromsmaling).
		Det leveres laminat benkeplate 20 mm, farge 631 Sandstone. Tilrettelagt for plass til vaskemaskin og tørketrommel. Bredde tilpasses de ulike innredningstypene.	Fotlist:	Sokkelflis 50 mm med toppfug	Farge/NCS kode:	Bygg A: Tidløs NCS S1002-Y B/C/D: Letthet NCS 0501-Y01R Blek Sand NCS S 2005-Y20R Curious Mind NCS S 3309-Y10R Akrylmaling, glansgrad 05
		Overskap farge Stockholm montert på vegg over benkeplate i samme bredde som benkeplaten.	Fuge-farge:		Dør/gerikter:	Kompaktdør, farge NCS S0500-N klassisk hvit Gerikter flekksparkles og males Dimensjon gerikter 12x058 mm
		Vask/utslagsvask i stål. Vaskeskap med front Stockholm el. tilsvarende.			Dørhåndtak:	Børstet stål
	Servantbatteri:	Hansgrohe Talis M52 eller tilsvarende.			Terskel:	Flat HCP dørterskler i eik
	Slukrist:	Det leveres ikke sluk på vaskerom, leveres med vann føler og magnetventil.				
Bod			Gulv:	1-stavs hvitlasert eikeparkett, type Haro Plank Oak Light Country Brushed, mattlakkert. Fas på to sider, 13,5 X 180 X 2200 mm	Gips:	Sparklet og malt
					Farge/NCS kode:	Bygg A: Tidløs NCS S1002-Y B/C/D: Letthet NCS 0501-Y01R Blek Sand NCS S 2005-Y20R Curious Mind NCS S 3309-Y10R Akrylmaling, glansgrad 05
			Fotlist:	16 X 60 mm lakkert eikefiner på furukjerne		
					Dør/gerikter:	Kompaktdør, farge NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter flekksparkles og males Dimensjon gerikter 12x058 mm
					Dørhåndtak:	Børstet stål
					Terskel:	Flat HCP dørterskler i eik
Privat uteplass (balkong, markterrasse, takterrasse)				Møre Royalimpregnert terrassebord 28x120 cm, farge brun. Slett overflate, synlig innfestning		

poppelhagen

TAK		ELEKTRO		VARME OG VENTILASJON	
Himling:	Sparklet og malt gips. NCS S0500-N klassisk hvit.	Brytere:	Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent	Oppvarming:	Elektriske varmekabler. Termostat med tidsstyring.
Taklist:	Listfri overgang	Stikk-kontakter:	Ihht. gjeldene NEK. Elko Plus hvit eller tilsvarende produsent.		
		Belysning:	Rund LED-plafond med med hvit ramme		
Himling:	Sparklet og malt gips/system-himling. NCS S0500-N klassisk hvit.	Brytere:	Elko hvit eller tilsvarende produsent.	Oppvarming:	Ingen oppvarmingskilde
Taklist:	Listfri overgang	Stikk-kontakter:	Ihht. gjeldende NEK. Elko hvit eller tilsvarende produsent.		
		Belysning:	Rund LED-plafond med hvit ramme.		
	Himling i betong	Bryter Stikk Belysning	En bryter til utelys Dobbel utestikk En utelampe på vegg		

NORDVIK

MEIE - EIEROVERSIKT - FELLESKOSTNADER

Leilighet	Rom		BRA	Brak	P-PLASS BIL Antall	P-PLASS MC Antall	KAT 101 Brak BOL kr 2 150 725	KAT 102 Lad BOL kr 1 433 817	KAT 104 Brak NÆR kr 62 459	KAT 004 Fjernvarme kr 6,00	KAT 147 TV/BB kr 400,00	KAT 003 Parkering kr 200,00 kr 100,00	Totalt pr. måned	KAT 009 Oppbetalingskostnader 3	Tot pr. m2	
Villa			176,0	176	-	-	3 458	1 117		1 056	400	-				
Villa			176,0	176	-	-	3 458	1 117		1 056	400	-	6 031	13 724	kr	26
A-100	3-rom		76,0	76	-	-	1 493	1 117		456	400	-	3 466	7 830	kr	34
A-101	2-rom		54,0	54	-	-	1 061	1 117		324	400	-	2 902	6 533	kr	40
A-102	3-rom		71,0	71	-	-	1 395	1 117		426	400	-	3 338	7 535	kr	35
A-103	4-rom		110,0	110	-	-	2 161	1 117		660	400	-	4 338	9 834	kr	30
A-104	3-rom		80,0	80	-	-	1 572	1 117		480	400	-	3 569	8 066	kr	34
A-105	3-rom		81,0	81	-	-	1 591	1 117		486	400	-	3 594	8 124	kr	33
A-200	3-rom		75,5	76	-	-	1 493	1 117		456	400	-	3 466	7 830	kr	34
A-201	2-rom		54,0	54	-	-	1 061	1 117		324	400	-	2 902	6 533	kr	40
A-202	3-rom		80,0	80	-	-	1 572	1 117		480	400	-	3 569	8 066	kr	34
A-203	3-rom		70,0	70	-	-	1 375	1 117		420	400	-	3 312	7 476	kr	36
A-204	4-rom		100,0	100	-	-	1 965	1 117		600	400	-	4 081	9 244	kr	31
A-205	4-rom		100,0	100	-	-	1 965	1 117		600	400	-	4 081	9 244	kr	31
A-206	4-rom		120,0	120	-	-	2 358	1 117		720	400	-	4 594	10 423	kr	29
A-207	4-rom		98,0	98	-	-	1 925	1 117		588	400	-	4 030	9 126	kr	31
A-300	3-rom		75,5	76	-	-	1 493	1 117		456	400	-	3 466	7 830	kr	34
A-301	2-rom		54,0	54	-	-	1 061	1 117		324	400	-	2 902	6 533	kr	40
A-302	3-rom		80,0	80	-	-	1 572	1 117		480	400	-	3 569	8 066	kr	34
A-303	3-rom		70,0	70	-	-	1 375	1 117		420	400	-	3 312	7 476	kr	36
A-304	4-rom		113,0	113	-	-	2 220	1 117		678	400	-	4 415	10 011	kr	30
A-305	4-rom		113,0	113	-	-	2 220	1 117		678	400	-	4 415	10 011	kr	30
A-306	4-rom		120,0	120	-	-	2 358	1 117		720	400	-	4 594	10 423	kr	29
A-307	4-rom		98,0	98	-	-	1 925	1 117		588	400	-	4 030	9 126	kr	31
A-400	3-rom		75,5	76	-	-	1 493	1 117		456	400	-	3 466	7 830	kr	34
A-401	2-rom		54,0	54	-	-	1 061	1 117		324	400	-	2 902	6 533	kr	40
A-402	3-rom		80,0	80	-	-	1 572	1 117		480	400	-	3 569	8 066	kr	34
A-403	3-rom		70,0	70	-	-	1 375	1 117		420	400	-	3 312	7 476	kr	36
A-404	4-rom		113,0	113	-	-	2 220	1 117		678	400	-	4 415	10 011	kr	30
A-405	4-rom		113,0	113	-	-	2 220	1 117		678	400	-	4 415	10 011	kr	30
A-406	4-rom		120,0	120	-	-	2 358	1 117		720	400	-	4 594	10 423	kr	29
A-407	4-rom		99,0	99	-	-	1 945	1 117		594	400	-	4 056	9 185	kr	31
A-501	4-rom		135,0	135	-	-	2 652	1 117		810	400	-	4 979	11 307	kr	28
A-502	3-rom		80,0	80	-	-	1 572	1 117		480	400	-	3 569	8 066	kr	34
A-503	3-rom		70,0	70	-	-	1 375	1 117		420	400	-	3 312	7 476	kr	36
B-101	3-rom		88,0	88	-	-	1 729	1 117		528	400	-	3 774	8 537	kr	32
B-102	4-rom		99,0	99	-	-	1 945	1 117		594	400	-	4 056	9 185	kr	31
B-103	3-rom		89,0	89	-	-	1 749	1 117		534	400	-	3 799	8 596	kr	32
B-104	4-rom		107,0	107	-	-	2 102	1 117		642	400	-	4 261	9 657	kr	30
B-105	3-rom		69,0	69	-	-	1 356	1 117		414	400	-	3 286	7 417	kr	36
B-106	4-rom		81,0	81	-	-	1 591	1 117		486	400	-	3 594	8 124	kr	33
B-107	2-rom		43,0	43	-	-	845	1 117		258	400	-	2 620	5 885	kr	46
B-108	4-rom		107,0	107	-	-	2 102	1 117		642	400	-	4 261	9 657	kr	30
B-109	3-rom		75,0	75	-	-	1 474	1 117		450	400	-	3 440	7 771	kr	35
B-110	3-rom		67,0	67	-	-	1 316	1 117		402	400	-	3 235	7 299	kr	36
B-111	3-rom		78,0	78	-	-	1 533	1 117		468	400	-	3 517	7 948	kr	34
B-112	3-rom		72,0	72	-	-	1 415	1 117		432	400	-	3 363	7 594	kr	35
B-201	4-rom		99,0	99	-	-	1 945	1 117		594	400	-	4 056	9 185	kr	31
B-202	4-rom		99,0	99	-	-	1 945	1 117		594	400	-	4 056	9 185	kr	31
B-203	3-rom		89,0	89	-	-	1 749	1 117		534	400	-	3 799	8 596	kr	32
B-204	4-rom		107,0	107	-	-	2 102	1 117		642	400	-	4 261	9 657	kr	30
B-205	4-rom		81,0	81	-	-	1 591	1 117		486	400	-	3 594	8 124	kr	33
B-206	4-rom		97,0	97	-	-	1 906	1 117		582	400	-	4 005	9 088	kr	31
B-207	2-rom		43,0	43	-	-	845	1 117		258	400	-	2 620	5 885	kr	46
B-208	4-rom		107,0	107	-	-	2 102	1 117		642	400	-	4 261	9 657	kr	30
B-209	3-rom		75,0	75	-	-	1 474	1 117		450	400	-	3 440	7 771	kr	35
B-210	3-rom		67,0	67	-	-	1 316	1 117		402	400	-	3 235	7 299	kr	36
B-211	3-rom		78,0	78	-	-	1 533	1 117		468	400	-	3 517	7 948	kr	34
B-212	4-rom		85,0	85	-	-	1 670	1 117		510	400	-	3 697	8 360	kr	33
B-301	4-rom		99,0	99	-	-	1 945	1 117		594	400	-	4 056	9 185	kr	31
B-302	4-rom		99,0	99	-	-	1 945	1 117		594	400	-	4 056	9 185	kr	31
B-303	3-rom		89,0	89	-	-	1 749	1 117		534	400	-	3 799	8 596	kr	32
B-304	4-rom		107,0	107	-	-	2 102	1 117		642	400	-	4 261	9 657	kr	30
B-305	4-rom		81,0	81	-	-	1 591	1 117		486	400	-	3 594	8 124	kr	33
B-306	4-rom		97,0	97	-	-	1 906	1 117		582	400	-	4 005	9 088	kr	31
B-307	2-rom		43,0	43	-	-	845	1 117		258	400	-	2 620	5 885	kr	46
B-308	4-rom		107,0	107	-	-	2 102	1 117		642	400	-	4 261	9 657	kr	30
B-309	3-rom		75,0	75	-	-	1 474	1 117		450	400	-	3 440	7 771	kr	35
B-310	3-rom		67,0	67	-	-	1 316	1 117		402	400	-	3 235	7 299	kr	36
B-311	3-rom		78,0	78	-	-	1 533	1 117		468	400	-	3 517	7 948	kr	34
B-312	4-rom		85,0	85	-	-	1 670	1 117		510	400	-	3 697	8 360	kr	33
B-401	4-rom		99,0	99	-	-	1 945	1 117		594	400	-	4 056	9 185	kr	31
B-402	4-rom		99,0	99	-	-	1 945	1 117		594	400	-	4 056	9 185	kr	31
B-405	4-rom		142,0	142	-	-	2 790	1 117		852	400	-	5 159	11 720	kr	28
B-406	2-rom I.T.		34,5	35	-	-	688	1 117		210	400	-	2 414	5 413	kr	52
B-407	2-rom		43,0	43	-	-	845	1 117		258	400	-	2 620	5 885	kr	46
B-408	4-rom		107,0	107	-	-	2 102	1 117		642	400	-	4 261	9 657	kr	30
B-409	3-rom		75,0	75	-	-	1 474	1 117		450	400	-	3 440	7 771	kr	35
B-410	3-rom		63,0	63	-	-	1 238	1 117		378	400	-	3 132	7 063	kr	37
B-411	3-rom		78,0	78	-	-	1 533	1 117		468	400	-	3 517	7 948	kr	34
B-412	4-rom		85,0	85	-	-	1 670	1 117		510	400	-	3 697	8 360	kr	33
C-201	4-rom		87,0	87	-	-	1 709	1 117		522	400	-	3 748	8 478	kr	32
C-202	3-rom		66,0	66	-	-	1 297	1 117		396	400	-	3 209	7 240	kr	37
C-203	3-rom		92,0	92	-	-	1 808	1 117		552	400	-	3 876	8 773	kr	32
C-204	3-rom		72,0	72	-	-	1 415	1 117		432	400	-	3 363	7 594	kr	35
C-205	3-rom		83,0	83	-	-	1 631	1 117		498	400	-	3 645	8 242	kr	33
C-301	4-rom		87,0	87	-	-	1 709	1 117		522	400	-	3 748	8 478	kr	32
C-302	3-rom		66,0	66	-	-	1 297	1 117		396	400	-	3 209	7 240	kr	37
C-303	4-rom		104,0	104	-	-	2 043	1 117		624	400	-	4 184	9 480	kr	30
C-304	4-rom		85,0	85	-	-	1 670	1 117		510	400	-	3 697	8 360	kr	33
C-305	3-rom		83,0	83	-	-	1 631	1 117		498	400	-	3 645	8 242	kr	33
C-306	3-rom		83,0	83	-	-	1 631	1 117		498	400	-	3 645	8 242	kr	33
C-307	4-rom		95,0	95	-	-	1 867	1 117		570	400	-	3 953	8 950	kr	31
C-401	4-rom		87,0	87	-	-	1 709	1 117		522	400	-	3 748	8 478	kr	32
C-402	3-rom		66,0	66	-	-	1 297	1 117		396	400	-	3 209	7 240	kr	37
C-403	4-rom		104,0	104	-	-	2 043	1 117		624	400	-	4 184	9 480	kr	30
C-404	4-rom		85,0	85	-	-	1 670	1 117		510	400	-	3 697	8 360	kr	33
C-405	3-rom		83,0	83	-	-	1 631	1 117		498	400	-	3 645	8 242	kr	33
C-406	3-rom		83,0	83	-	-	1 631	1 117		498	400	-	3 645	8 242	kr	33
C-407	4-rom		94,0	94	-	-	1 847	1 117		564	400	-	3 928	8 891	kr	32
C-501	4-rom		84,0	84	-	-	1 650	1 117		504	400	-	3 671	8 301	kr	33
C-502	3-rom		66,0	66	-	-	1 297	1 117		396	400	-	3 209	7 240	kr	37
C-503	4-rom		104,0	104	-	-	2 043	1 117		624	400	-	4 184	9 480	kr	30
C-504	4-rom		85,0	85	-	-	1 670	1 117		510	400	-	3 697	8 360	kr	33
C-505	3-rom		83,0	83	-	-	1 631	1 117		498	400	-	3 645	8 242	kr	33
C-506	3-rom		83,0	83	-	-	1 631	1 117		498	400	-	3 645	8 242	kr	33
C-507	3-rom		77,0	77	-	-	1 513	1 117		462	400	-	3 492	7 889	kr	34
NÆRING BYGG C			189,0	189			-	-	5 205	1 134			6 339	15 615		
Parkering, ink. 1 MC		Totalt antall p-plasser ink naboplass	102,0	102	-	-	-	-	-	-	-	20 300	20 300			
Boder Poppel		Totalt antall boder til Poppelhagen	114,0	114												
Boder Villa Sørler		Skal disponere 7 boder	7,0	7												

BRØK NÆRING		189
BRØK PARKERING		102
BRØK BODER		121
BRØK FELLES		176
BRØK BOLIG		9 122
	Brøk BolINær	9 311
Total brøk		
	Seksjo. Brøk	9 710

-	-							
179 227	119 485	5 205	55 866	42 800	20 300	421 366	894 676	
2 150 725	1 433 817	62 459	670 392	513 600	243 600	5 056 392		
							911 750	

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0149/25
Vår referanse: 3693295/25884144
Bestilling: C3 2025-03-06 (5) 149

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:
1490299	200	29.5.2024	SEKSJONERING

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

Melding til tinglysing

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 27.05.2024 NINA

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

Løpenummer for forretning: 614755049
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
921379536	POPPELSTIEN AS		C/O Gjelsten Bolig AS, Postboks 2 Lilleaker, 0216 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	183	34

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	183	34	0	4	176 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	5	176 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	6	76 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	7	54 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	8	71 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	9	110 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	10	80 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	11	81 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	12	76 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	13	54 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	14	80 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	15	70 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	16	100 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	17	100 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	18	120 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	19	98 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	20	76 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	21	54 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	22	80 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1490299 Tinglyst: 29.05.2024 STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	183	34	0	23	70 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	24	113 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	25	113 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	26	120 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	27	98 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	28	76 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	29	54 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	30	80 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	31	70 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	32	113 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	33	113 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	34	120 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	35	99 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	36	135 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	37	80 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	38	70 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	39	88 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	40	99 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	41	89 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	42	107 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	43	69 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	44	81 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	45	43 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	46	107 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	47	75 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	48	67 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	49	78 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	50	72 / 9710	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	51	99 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	52	99 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	53	89 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	54	107 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	55	81 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	183	34	0	56	97 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	57	43 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	58	107 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	59	75 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	60	67 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	61	78 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	62	85 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	63	99 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	64	99 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	65	89 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	66	107 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	67	81 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	68	97 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	69	43 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	70	107 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	71	75 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	72	67 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	73	78 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	74	85 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	75	99 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	76	99 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	77	142 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	78	35 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	79	43 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	80	107 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	81	75 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	82	63 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	83	78 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	84	85 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	85	87 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	86	66 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	87	92 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	88	72 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	183	34	0	89	83 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	90	87 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	91	66 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	92	104 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	93	85 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	94	83 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	95	83 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	96	95 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	97	87 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	98	66 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	99	104 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	100	85 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	101	83 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	102	83 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	103	94 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	104	84 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	105	66 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	106	104 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	107	85 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	108	83 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	109	83 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	110	77 / 9710	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	183	34	0	111	189 / 9710	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	112	102 / 9710	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	113	114 / 9710	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	183	34	0	114	7 / 9710	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 27.05.2024 NASH

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo		41857814 Nasibeh Hoseini

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Adv. Christian Førde	934 261 585	christian.forde@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb 6666 St. Olavs plass	0129	OSLO	45 500 600

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	183	34	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
921 379 536	Poppelstien AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1				13				25				37				49			
2	Se eget skjema			14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
23.10.2023	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
23.10.2023	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 23.10.2023		Ola Trygve Gjørtz for Poppelstien AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	183	34	

Dato	Underskrift	Stempel
2/5-2024	Inger Dyås	TEKNISK ETATER Plan- og

Dato	Innsenderens underskrift
23.10.2023	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Se egen skjema

Dato	Innsenderens underskrift
23.10.2023	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4
Gnr 183 Bnr 34 Oslo kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil	Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

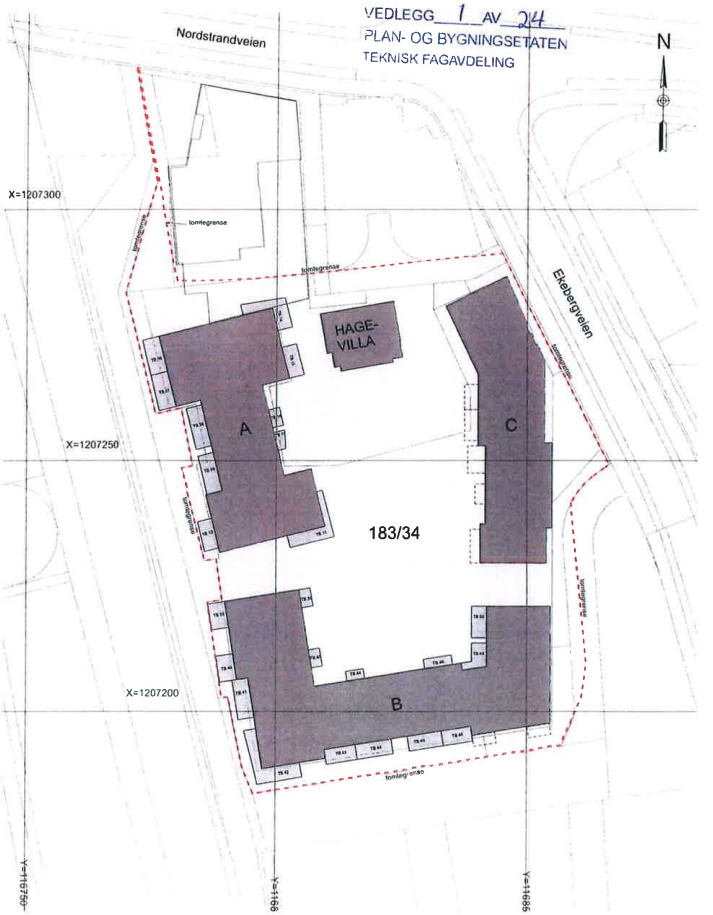
5.nr	For mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	5.nr	For mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	5.nr	For mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	5.nr	For mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	5.nr	For mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal
4	B	176	B	34	B	120		64	B	99		94	B	83					
5	B	176	B	35	B	99		65	B	89		95	B	83					
6	B	76	B	36	B	135		66	B	107		96	B	95					
7	B	54	B	37	B	80		67	B	81		97	B	87					
8	B	71	B	38	B	70		68	B	97		98	B	66					
9	B	110	B	39	B	88	B	69	B	43		99	B	104					
10	B	80	B	40	B	99	B	70	B	107		100	B	85					
11	B	81	B	41	B	89	B	71	B	75		101	B	83					
12	B	76		42	B	107	B	72	B	67		102	B	83					
13	B	54		43	B	69	B	73	B	78		103	B	94					
14	B	80	B	44	B	81	B	74	B	85		104	B	84					
15	B	70	B	45	B	43	B	75	B	99		105	B	66					
16	B	100	B	46	B	107	B	76	B	99		106	B	104					
17	B	100	B	47	B	75		77	B	142		107	B	85					
18	B	120		48	B	67		78	B	35		108	B	83					
19	B	98		49	B	78	B	79	B	43		109	B	83					
20	B	76		50	B	72	B	80	B	107		110	B	77					
21	B	54		51	B	99		81	B	75		111	N	189	B				
22	B	80		52	B	99		82	B	63		112	N	102	B				
23	B	70		53	B	89		83	B	78		113	N	114	B				
24	B	113		54	B	107		84	B	85		114	N	7	B				
25	B	113		55	B	81		85	B	87									
26	B	120		56	B	97		86	B	66									
27	B	98		57	B	43		87	B	92									
28	B	76		58	B	107		88	B	72									
29	B	54		59	B	75		89	B	83									
30	B	80		60	B	67		90	B	87									
31	B	70		61	B	78		91	B	66									
32	B	113		62	B	85		92	B	104									
33	B	113		63	B	99		93	B	85									
Sum teller:		9 710		Nevner =		9 710													

Dato: 23.10.2023	Innsenderens underskrift

Endret etter avtale med søker (Christian Førde) 26.04.2024/NASH

BESKYTTET

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

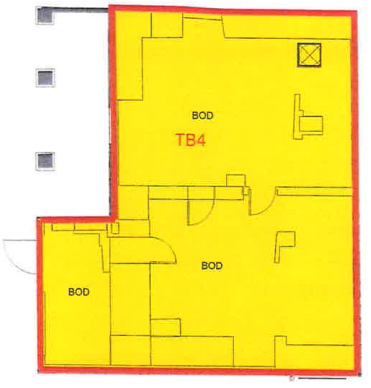


Poppelhagen	Situasjonsplan	HALVORSEN & REINE AS	
	G.nr 183 / B.nr.34	A3=1:500	22.03.2024

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

VEDLEGG 2 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

0301 Oslo Kommune
GNR. 183 BNR. 34
TB4
PLAN U Hagevilla



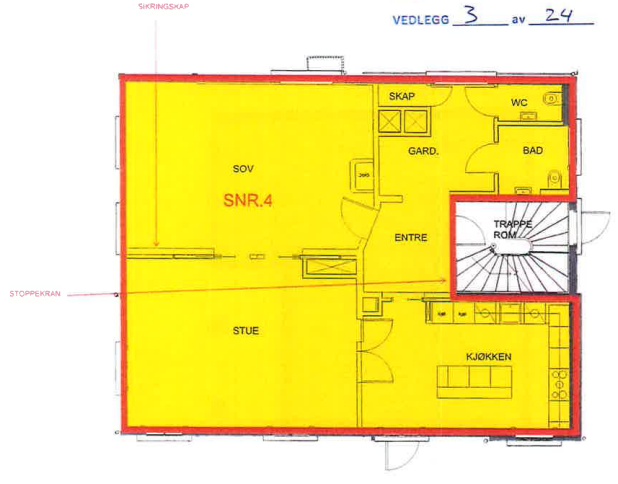
PLAN U

Neptune Properties AS	
Poppelhagen - Hagevilla	
HALVORSEN & REINE AS	
Seksjoneringstegninger	
Plan U	20.03.2024
A2=1:50	A100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 3 av 24

0301 Oslo Kommune
GNR. 183 BNR. 34
SNR. 4
PLAN 1 Hagevilla

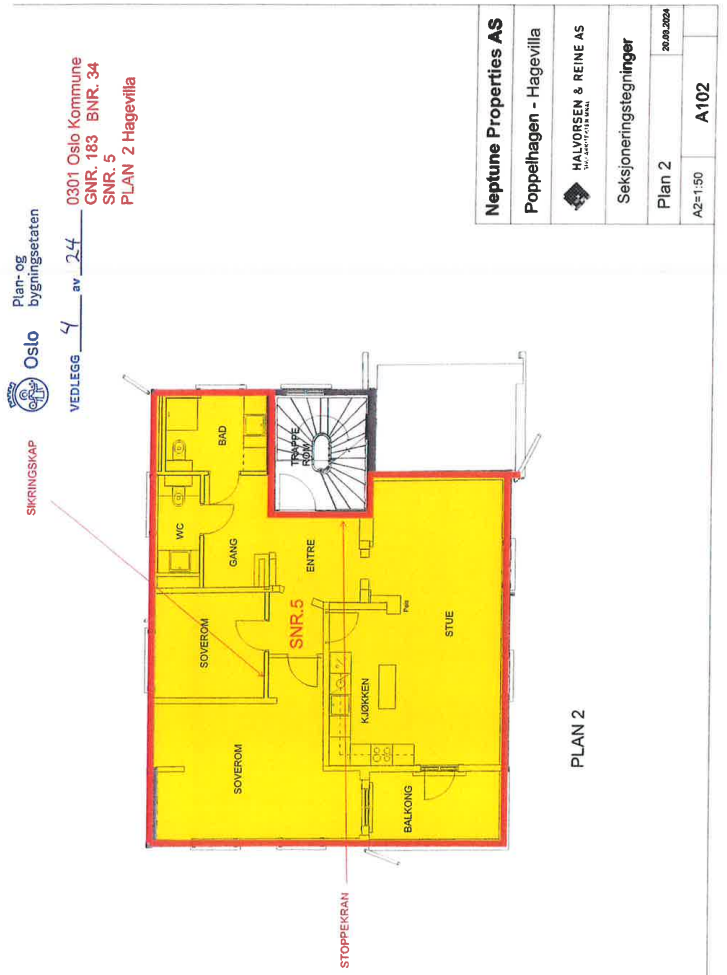


PLAN 1

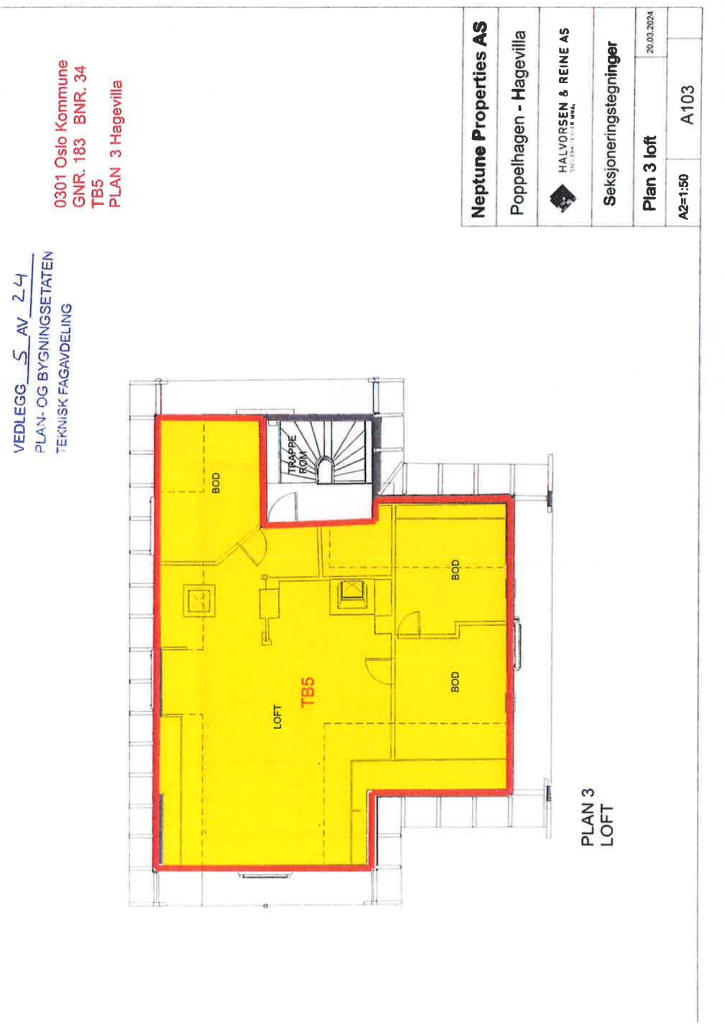
N

Neptune Properties AS	
Poppelhagen - Hagevilla	
HALVORSEN & REINE AS	
Seksjoneringstegninger	
Plan 1	20.03.2024
A2=1:50	A101

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43



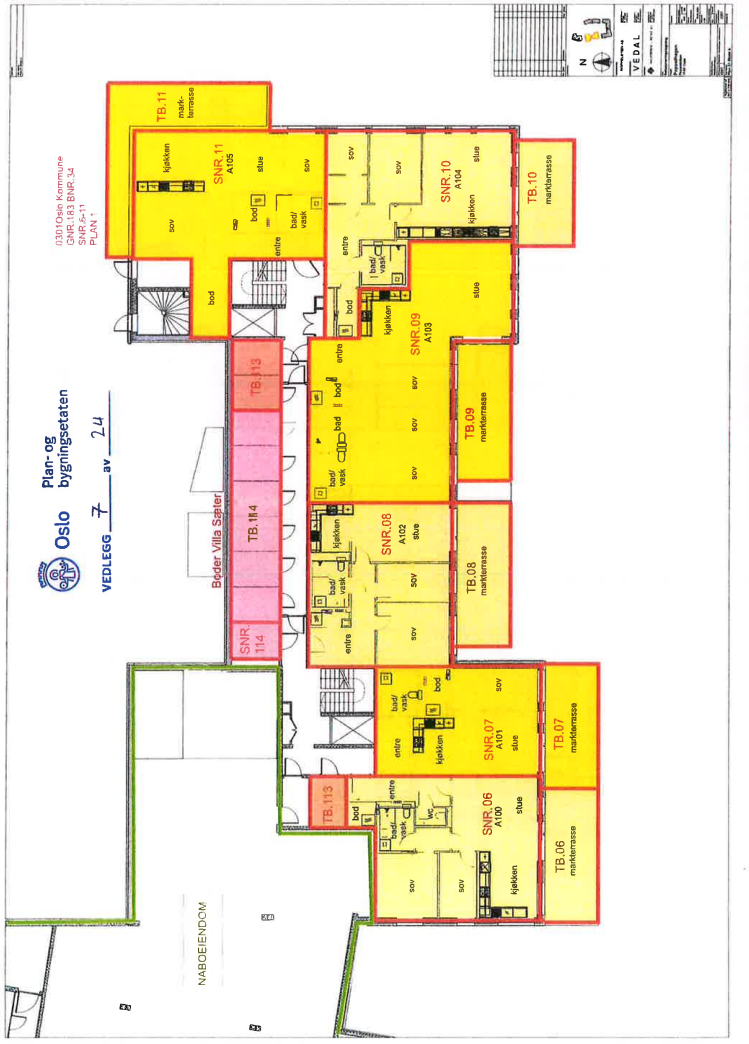
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43



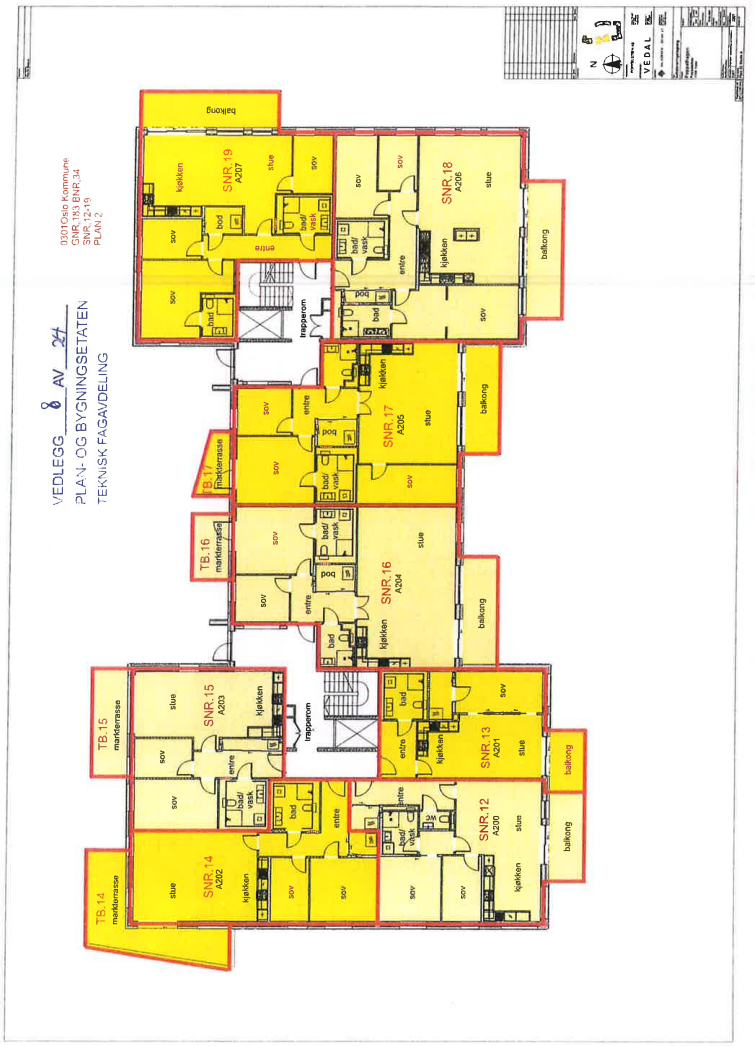
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43



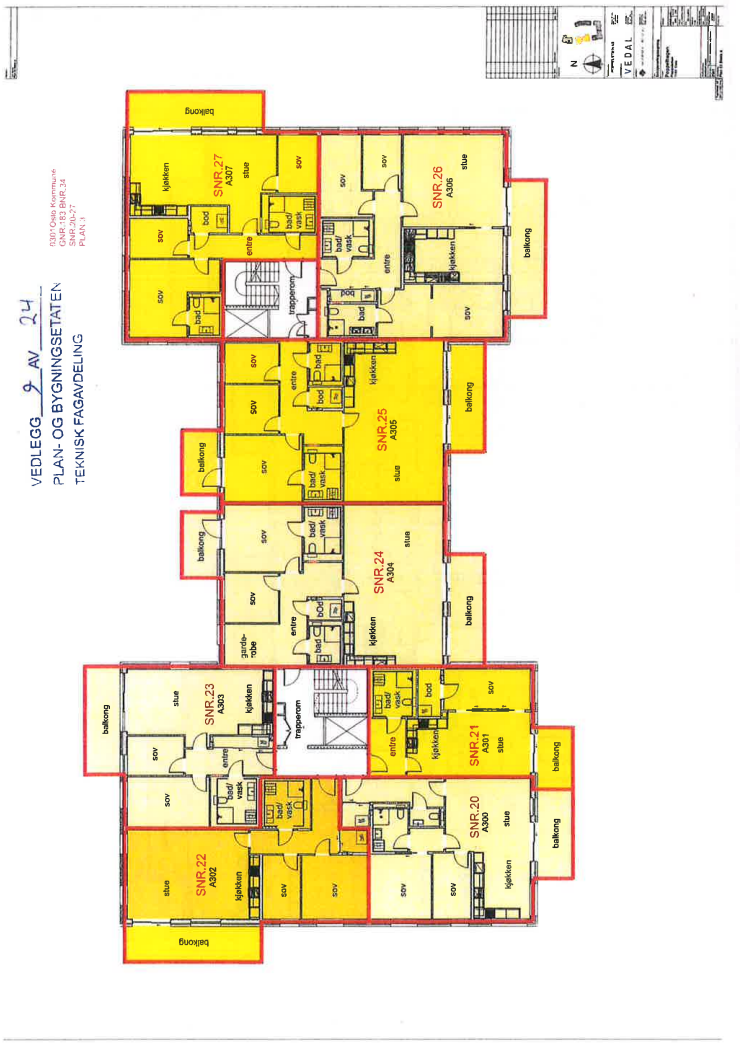
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43



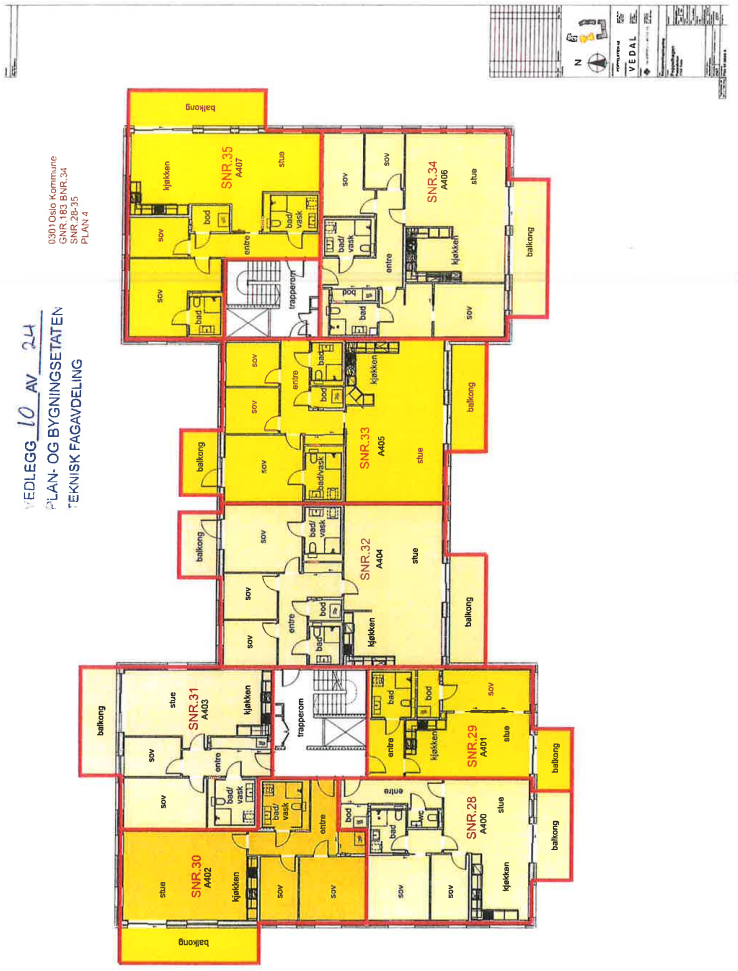
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43



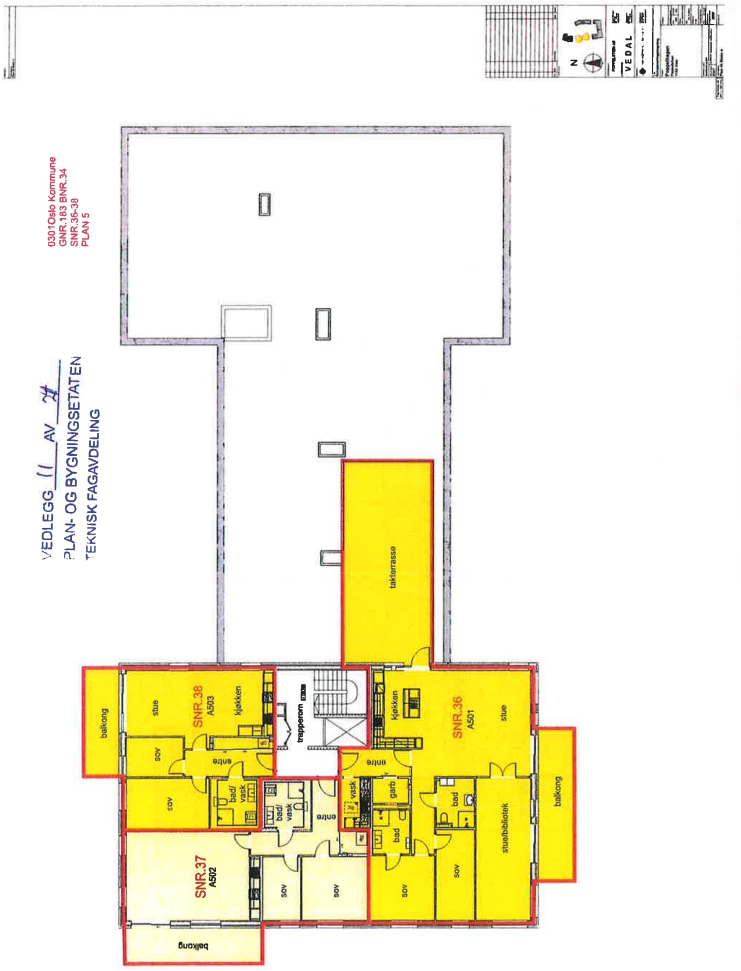
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43



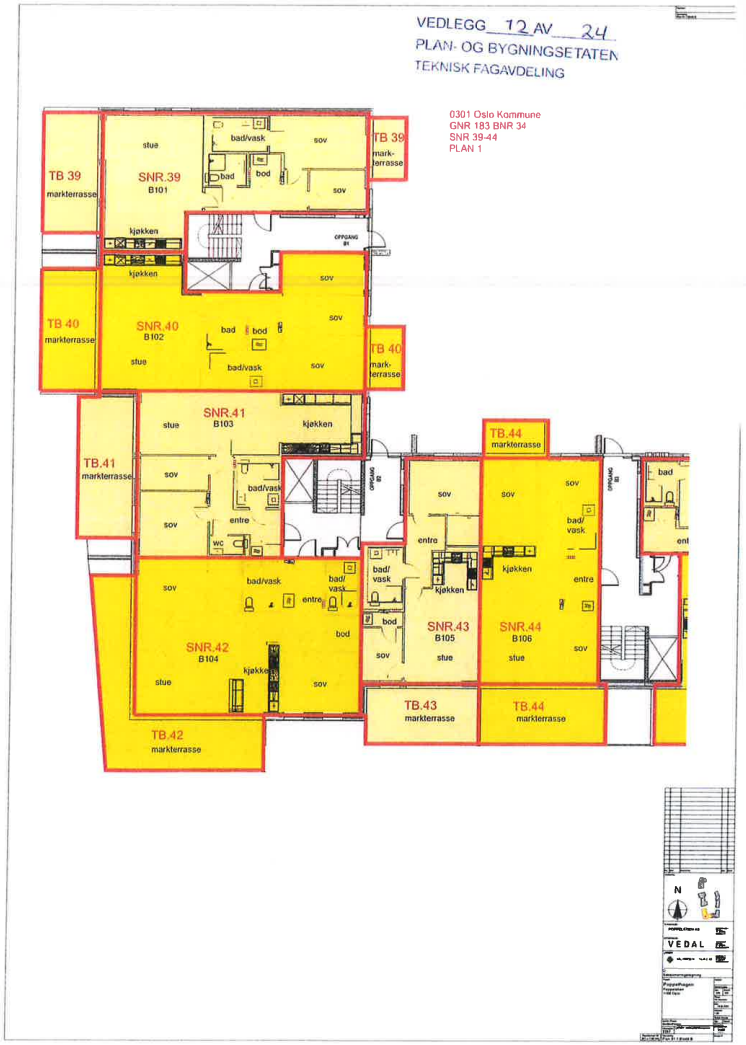
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43
Side 19 av 33



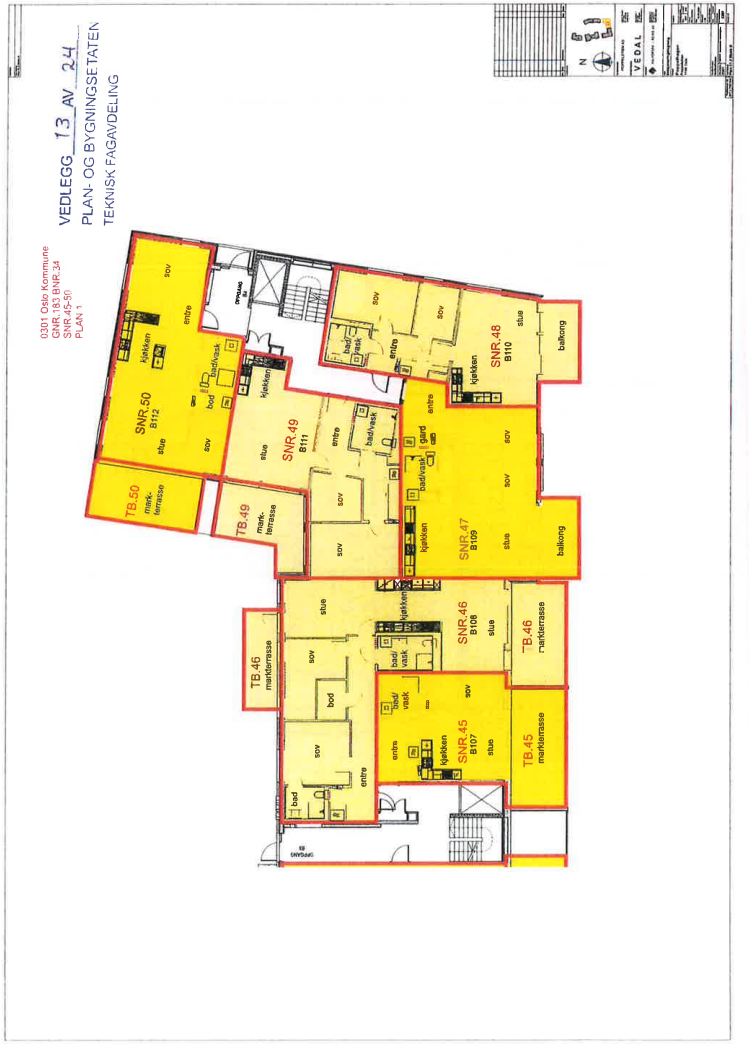
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43
Side 20 av 33



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43



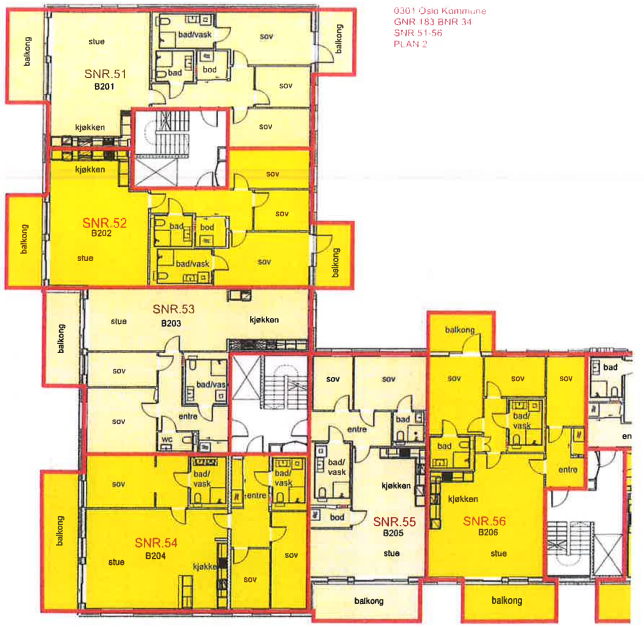
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

VEDLEGG 14 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

0301 Oslo Kommune
GNR 183 BNR 34
SNR 51-56
PLAN 2

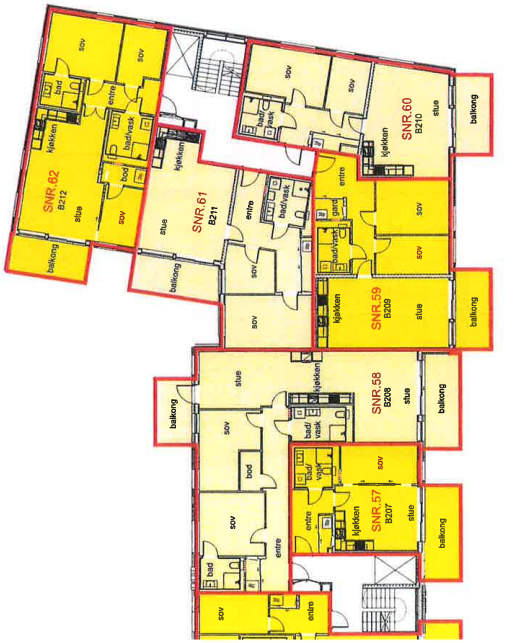




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

VEDLEGG 15 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

0301 Oslo Kommune
GNR 183 BNR 34
SNR 57-62
PLAN 2

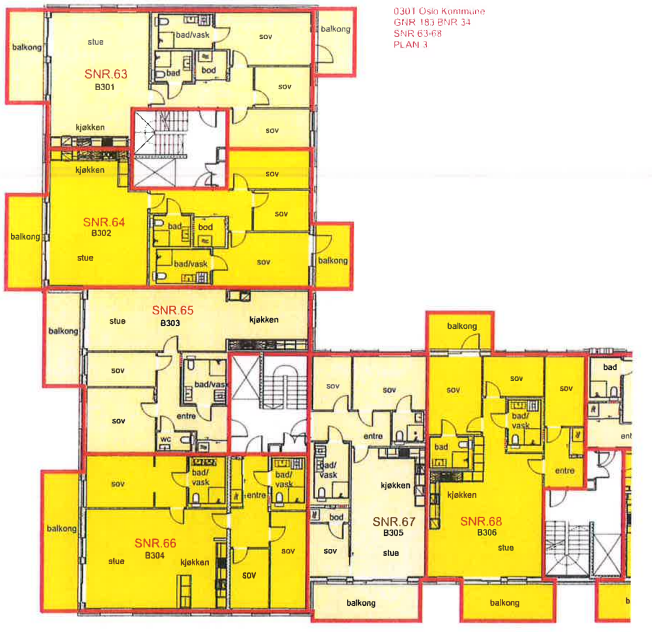




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

VEDLEGG 16 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

0301 Oslo Kommune
GNR.183 BNR.34
SNR.63-68
PLAN 3

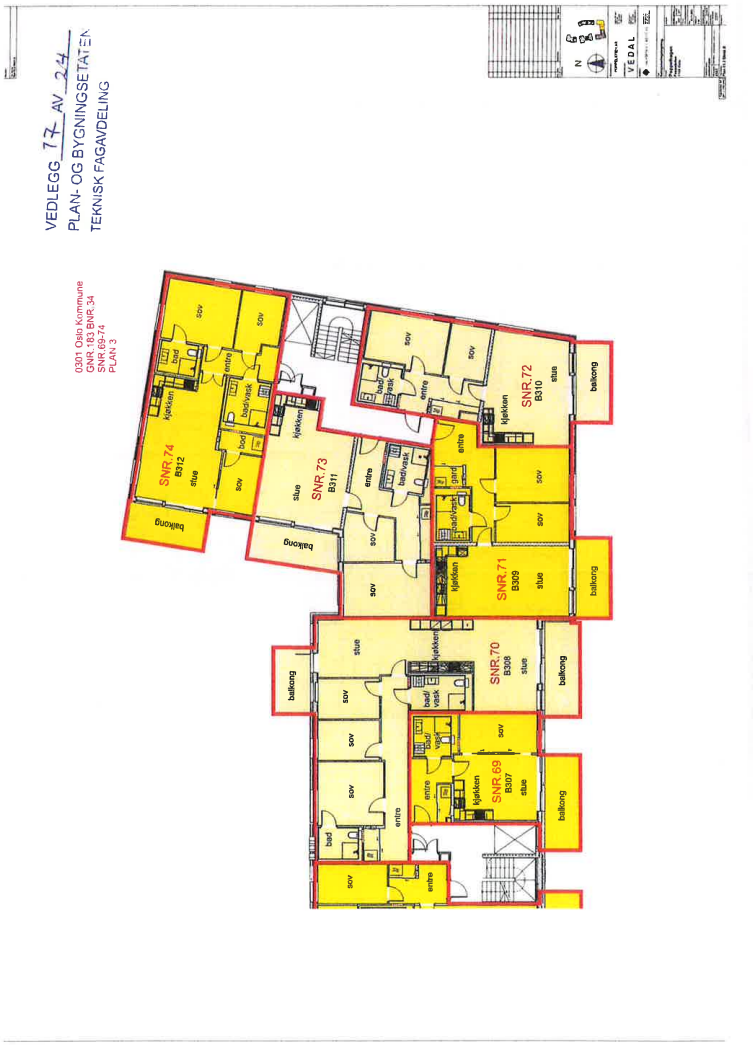




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

VEDLEGG 17 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

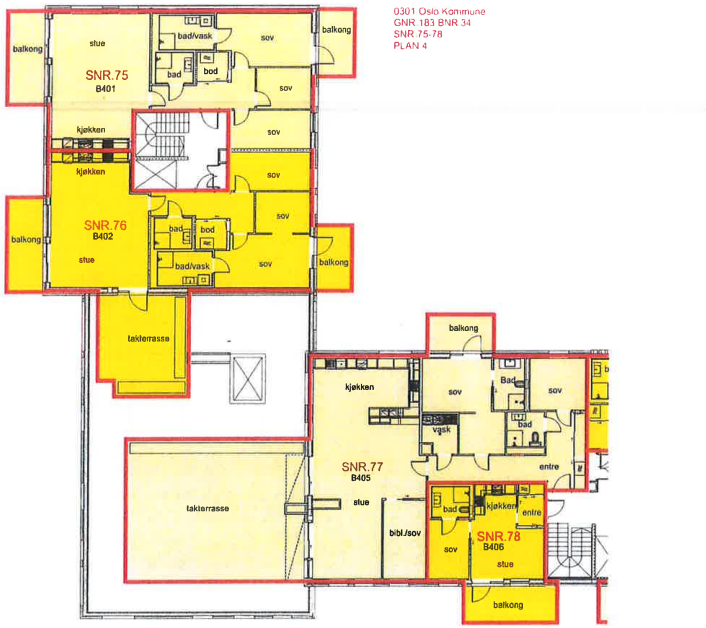
0301 Oslo Kommune
GNR.183 BNR.34
SNR.69-74
PLAN 3



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

VEDLEGG 18 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

0301 Oslo Kommune
GNR 183 BNR 34
SNR 75-78
PLAN 4



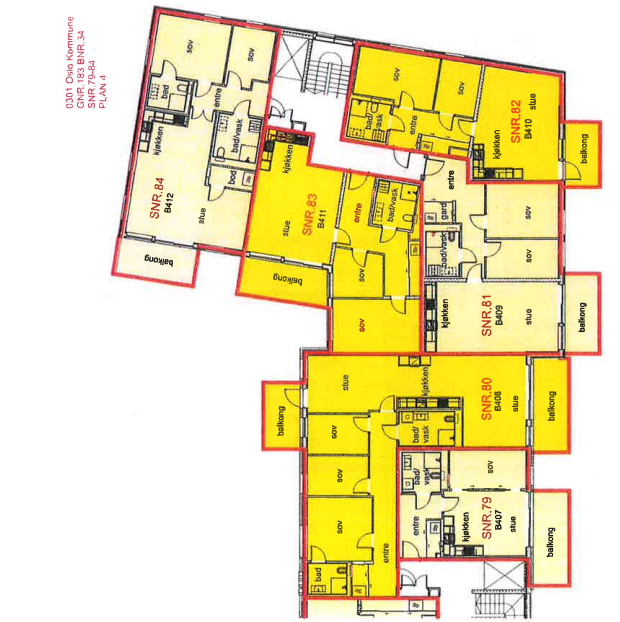


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

VEDLEGG 19 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

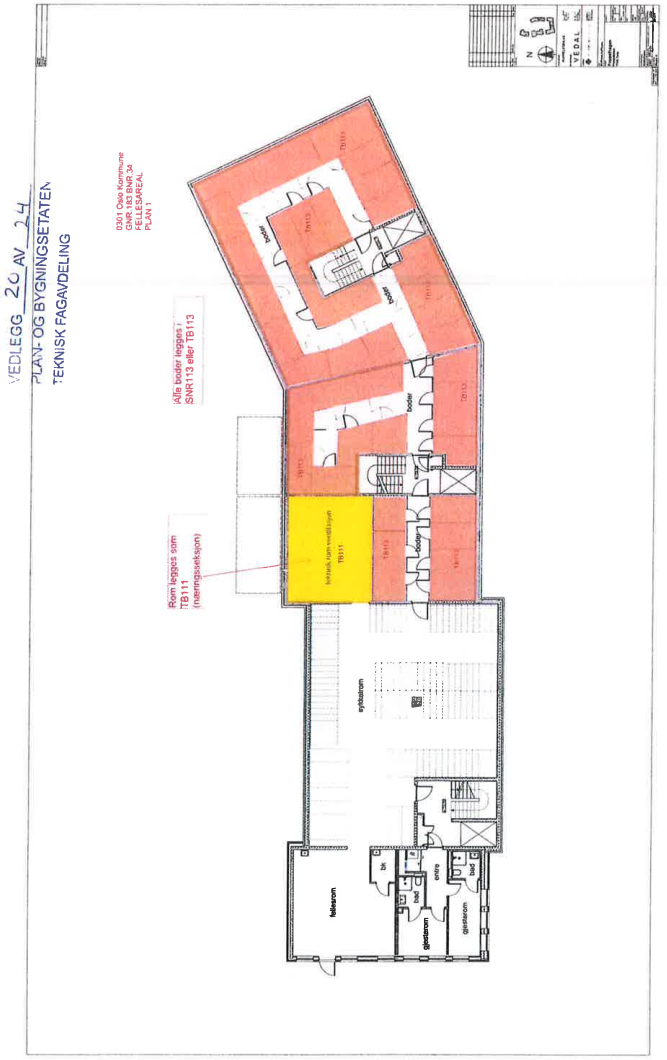
0301 Oslo Kommune
GNR 183 BNR 34
SNR 79-84
PLAN 4





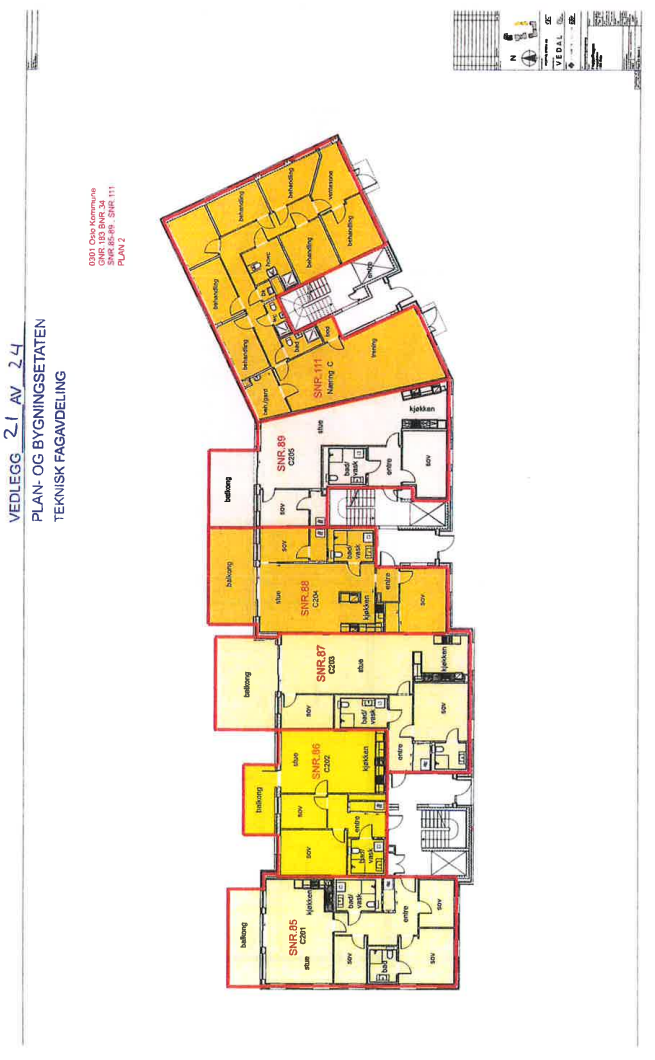
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

VEDLEGG 20 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

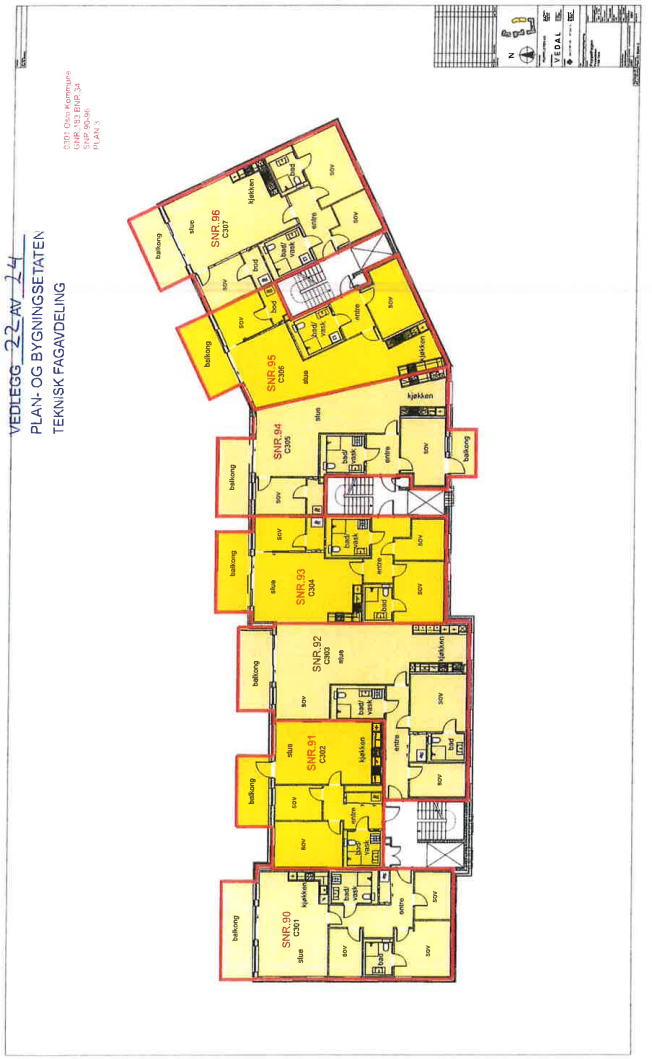


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

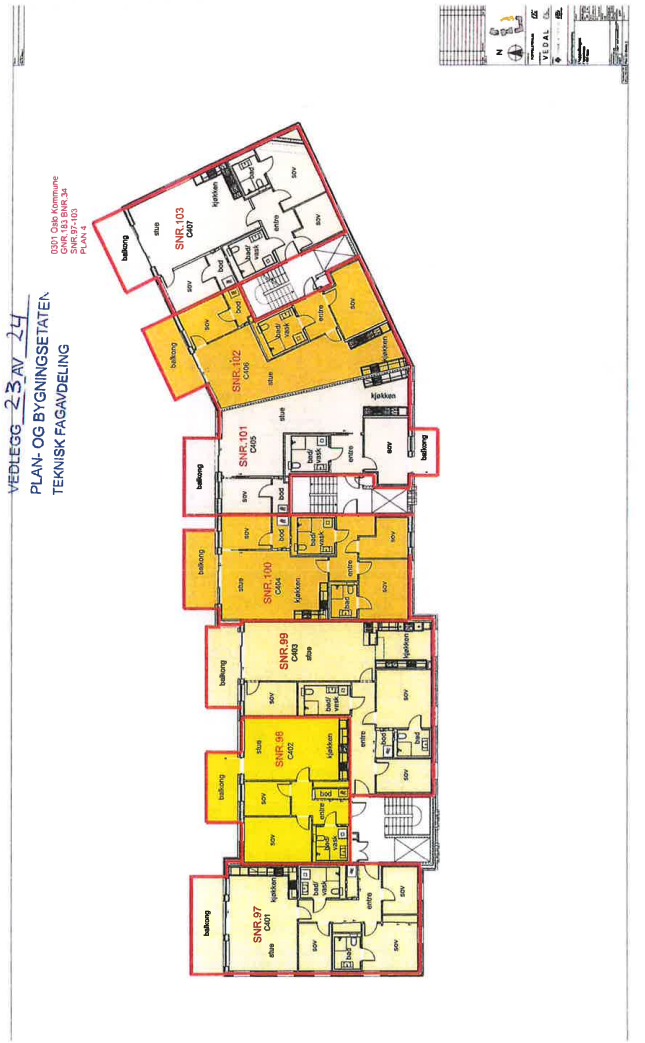
VEDLEGG 21 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

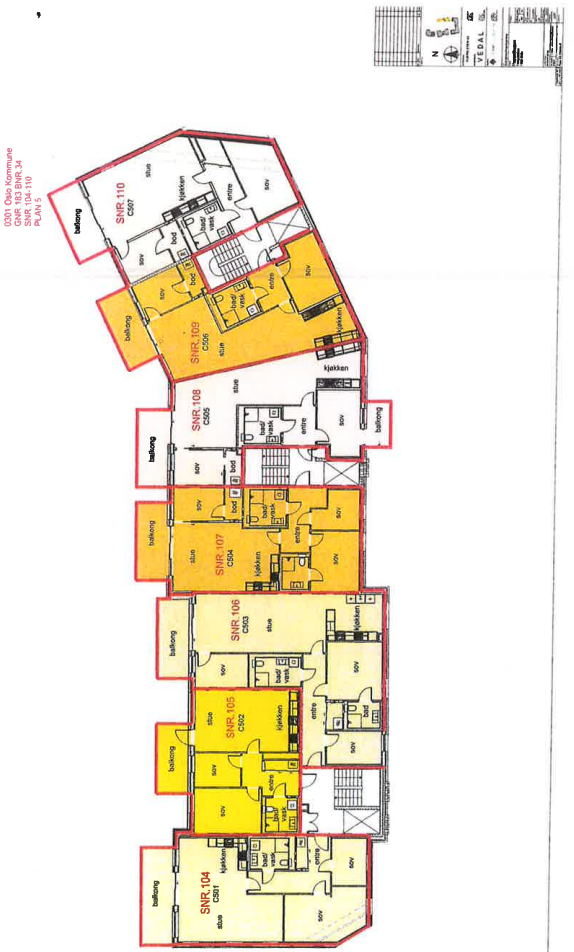


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1490299/200
Uthentet 2025-03-06 10:43

VEDLEGG 24 AV 24
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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.

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

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.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
EKEBERGVEIEN 241E

Dato: 05.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506918
8350776

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.183 BNR. 34

Vi viser til bestilling av 20250305 for EKEBERGVEIEN 241E.

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

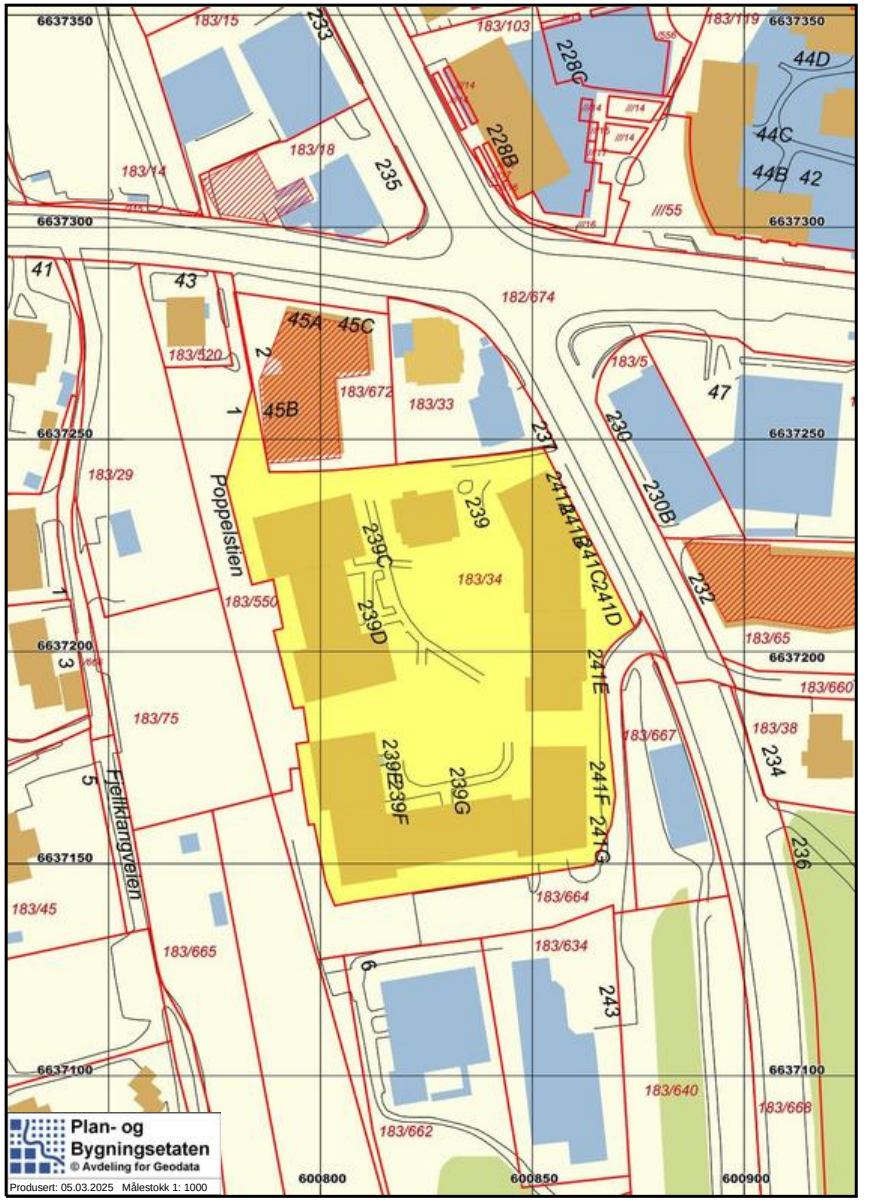
Kristin Tveit
Enhetsleder

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





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

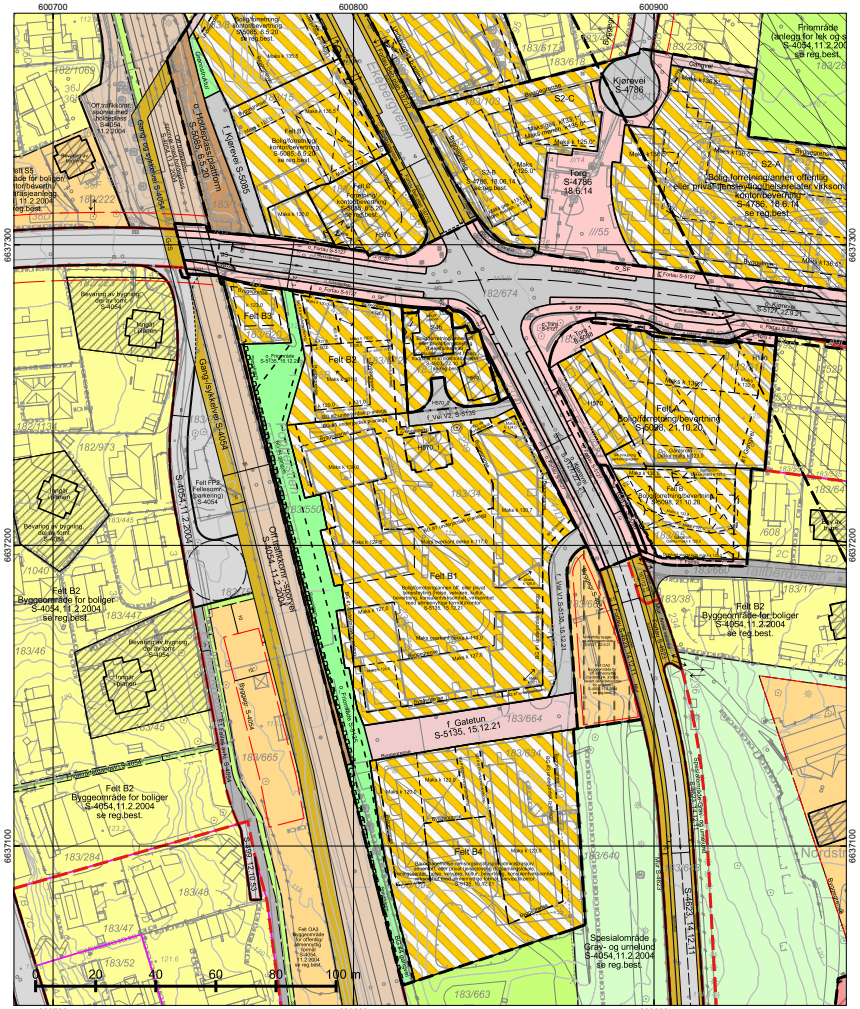
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139264/ 86506918
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: EKEBERGVEIEN 241E
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


600700
600800
600900
6637300
6637200
6637100
Kjørevei
S-4786
Torg
S-4786
18.6.14
Frimråde
(anlegg for lek og s
S-4054,11.2.200
se reg.best.
Felt B2
Byggeområde for boliger
S-4054,11.2.2004
se reg.best.
Felt B1
Felt B3
Felt B4
Felt FP2
Felleområde (parkering)
S-4054
Spesialområde
Grav- og urnelund
S-4054,11.2.2004
se reg.best.
Gateløp
S-4786, 18.6.14
Gateløp
S-5135, 15.12.21
Gateløp
S-5135, 15.12.21
Gateløp
S-5135, 15.12.21



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2025
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: Elendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139264/ 86506918
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: EKEBERGVEIEN 241E
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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

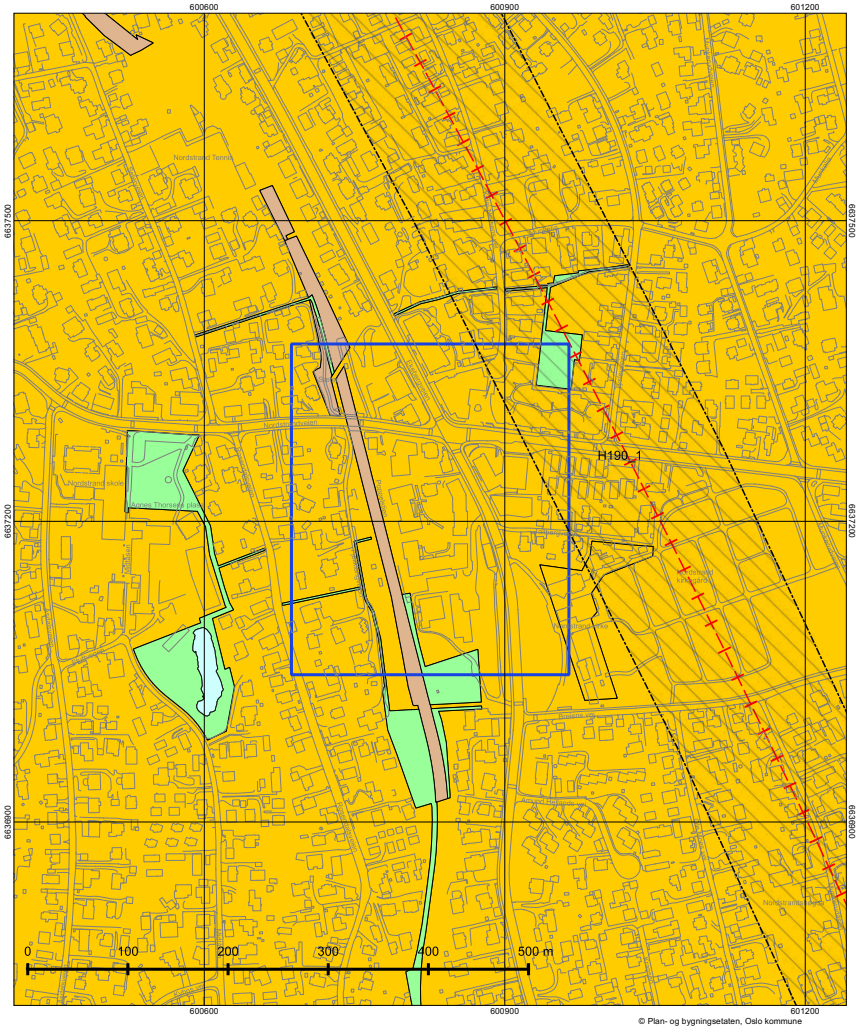
Dato: 05.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139264/ 86506918
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: EKEBERGVEIEN 241E
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139264/86506918
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP

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



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 utearealer

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 utearealer 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 uteareal er

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 uterealer 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 uterealer

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 uterealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for større grupper, på tomannshånd og individuelt. Uterealene 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. Utearealene skal inneholde grønne vegetasjonsflater og trær, som sammen skal utgjøre minimum 60 % av utearealet. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Utearealene 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 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 hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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: 14-0671/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ekebergveien 239D 1166 OSLO

Betegnelse: Gnr 183, bnr 34, snr 18 (ideell andel 1/1) 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