

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Per Christian Sandvik

Mobil 909 57 890

E-post per.christian.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 200 000,-
Omkostn.: Kr 231 390,-
Total ink omk.: Kr 9 431 390,-
Felleskostn.: Kr 5 019,-
Selger: Albertjan Van Den Burgt
Lillian Marie Berntsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 86/96 kvm
Tomtstr.: 6128.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 218
Snr. 144
Oppdragsnr.: 1007260038

Meget lys og tiltalende 4-roms toppleilighet - 2 solrike takterrasser - Utsikt - Stor garasje plass

Velkommen til Spireaveien 12 C, en meget lys, arealeffektiv og tiltalende toppleilighet med herlig beliggenhet i solrike omgivelser. Her bor man på byggets tak med utgang til 2 takterrasser med sol hele dagen. Åpent og fritt med utsikt i flere retninger. En perfekt bolig for barnefamilier eller for de som ønsker et enklere liv med alt på ett plan.

Høydepunkter:

- Romslig og arealeffektiv leilighet i toppetasjen (8. etasje).
- Nybygget i 2013. Velholdt og god standard.
- To solrike terrasser.
- Tidløst kjøkken m/ integrerte hvitevarer.
- 3 gode soverom.
- Romslig stue med flere møbleringssoner.
- Tidløst flislagt bad.
- Heis gjør tilgangen enkel.
- Stor garasje plass m/ lader.
- Bod i kjeller på 10 kvm.
- Enkel tilgang til barnehager, skoler, servicetilbud og kollektiv transport.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	73
Ferdigattest	80
Byggetegninger	82
Formuesverdi	83
Boliginfo	84
Energiattest	86
Årsmøte 2025	91
Protokoll årsmøte 2025	112
Vedtekter	117
Husordensregler	131
Reguleringskart	135
Arealbekreftelse	140
Nabolagsprofil	142
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 96 kvm

TBA: 21 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 kvm Kjellerbod.

8. etasje

BRA-i: 86 kvm Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue og bod.

TBA fordelt på etasje

8. etasje

21 kvm To takterrasser.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er utgang fra kjøkken til takterrasse på ca. 8,4 m².

Det er utgang fra soverom til takterrasse på ca. 13 m².

Kjellerbod merket 3.83 er målt til ca. 10 m².

Garasjeplass 27 med ladestasjon for el.bil i fellesanlegg i kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6128.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt.

Beliggenhet

Spireaveien 12 C har en attraktiv og sentral beliggenhet i et moderne og veletablert boligområde på Økern/Løren. Her bor du i rolige og skjermede omgivelser, samtidig som du har umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, noe som gir en svært praktisk og komfortabel hverdag.

Området er kjent for sin gode kombinasjon av urbane kvaliteter og grønne rekreasjonsmuligheter. I nærområdet finner du flere hyggelige parker, lekeplasser og bilfrie gang- og sykkelveier som gjør området både familievennlig og trygt. For den aktive finnes det også gode treningsmuligheter i nærheten, både innendørs og utendørs.

Dagligvarehandel gjøres enkelt med flere butikker i kort gangavstand, og på Løren Torg finner du et variert utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert kaféer, apotek og treningssenter. I tillegg ligger Økern Portal like i nærheten, med spennende serveringssteder, treningsfasiliteter og en populær takhage med flotte oppholdsarealer og utsikt over byen.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med både T-bane og buss i kort avstand fra boligen. Dette gir enkel og effektiv tilgang til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. For deg som benytter bil, er det rask adkomst til Ring 3 og hovedveinettet.

Alt i alt er dette en beliggenhet som kombinerer det beste av byliv og rolige omgivelser – perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til det aller meste.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Espira Spirea barnehage (1-5 år), ca. 0.2 km

Gartnerløkka barnehage (1-5 år), ca. 0.5 km

Refstad barnehage (1-5 år), ca. 0.6 km

Løren skole (1-7 kl.), ca. 0.3 km

Refstad skole (1-7 kl.), ca. 1 km

Sinsen skole (1-7 kl.), ca. 1.2 km

Wang Ung Oslo (8-10 kl.), ca. 1 km

Frydenberg skole (8-10 kl.), ca. 1.1 km

Skolekrets

Løren skole

Bygningssakkyndig

Kai Ivar Vambeseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2013.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: strømmen keramiske håndverk as

Beskrivelse av arbeidet: oppgradert badet med nye gulvfliser - flis på flis ny dusjvegger, takdusj,

baderomsinnredning med servantkran og speil

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

To vinduer i stuen og ett vindu på hovedsoverommet (mot front) ble skiftet i garantitiden på grunn av riper og betongsøl.

Ett vindu i stuen har en sprekk (oppdaget i 2026). Dette er ikke skiftet ennå, men vil bli utbedret i regi av sameiet

som en forsikringssak.

I 2017 oppstod det en vannskade etter kraftig styrtregn, hvor vann trengte inn fordi skyvedøren på kjøkkenet sto

åpen. Skaden ble håndtert gjennom forsikring, og det ble lagt nytt gulv i hele stuen og kjøkkenet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: JM

Beskrivelse av arbeidet: Boligbygger JM foretok utskifting av vinduer grunnet påviste skader.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Utbedringen ble gjennomført i regi av forsikringsselskapet.

Beskrivelse av arbeidet: Eksisterende parkett i stue og kjøkken ble fjernet, konstruksjonen ble tørket, og det ble lagt ny parkett i samme område

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Det forekommer mindre sprekker i gipsplater i stue og soverom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: JM

Beskrivelse av arbeidet: Sprekkene ble utbedret av boligbygger JM innenfor 5-års garantiordningen. Sprekker i gipsvegger er utbedret på fagmessig måte. garantitidens utløp er mindre forhold utbedret av eier.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Etter garantitidens utløp er mindre forhold utbedret av eier,

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Fuktskader på yttervegg i bodområde i underetasje som følge av utilstrekkelig drenering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: I regi av sameiet Spirea Park

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjennomført utbedring av dreneringssystemet langs yttervegger for å forbedre fuktsikringen.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Takstmannen avdekket råteskader i enkelte terrassebord på den ene balkongen i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

3

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Terrassen er utbedret ved at råteskadede terrassebord er fjernet. Det ble avdekket et mindre område med råte i én bjelke. Skadet treverk er fjernet, og det er montert en ny støttebjelke i samme dimensjon, festet med franske treskruer. For å få tilstrekkelig lengde på bjelken ble flere terrassebord midlertidig fjernet.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Det har vært registrert forekomst av skjeggkre i sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: i regi av sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Limfeller ble utplassert og fulgt opp, og det er ikke registrert aktivitet i etterkant.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

4

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Strømmen EL-Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader i garasje.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Strømmen EL-Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert lampe med Zigbee-dimmer, kompatibel med styring via Philips Hueapp.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: privat

Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakt til vaskemaskin på bad er installert av privat elektriker. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue og bod.

Standard

UTVENDIG:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 40. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Bygningen har malt balkongdør i tre. Takterrasser oppforet med tregulv. Rekkverk i aluminium og glass. Det er utelamper, markiser og strømuttak.

INNVENDIG:

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,50 meter i stue. Støpte elementdekker i etasjeskillere. Det er målt høydeforskjell på 14 mm gjennom rommet i stue og 11 mm i hovedsoverom. Hvite slette lettdører.

BAD:

Fliser på vegg. Malt himling med downlights. Gulvet er flislagt. Det er lagt flis på flis i 2026. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra flis ved dør til overkant slukrist er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å måle uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Det er 2 stk MA-støpejernsluk med plastinnlegg og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innredning bortsett fra toalett ble skiftet i 2026 i følge eier. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekraner er plassert i himling i bad. Det er besikttet i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Boligen har balansert ventilasjon. Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Fellesanlegg er ikke vurdert. Felles varmtvann i bygget. Fellesanlegg er ikke vurdert.

Vannbåren varme til radiatorer knyttet til fjernvarme. Fordelerskap er plassert på vegg i entré. Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 10 fordelingskurser

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Eier har fremvist tegninger fra boligpermen som stemmer med dagens bruk.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig>Vinduer:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er sprekk i ett glass i stue. Eier opplyser at dette glasset med omrammingslister skal byttes av sameiet. Det må foretas lokal utbedring.

Rammer og lister bør skrapes og males. Uten tiltak vil vann trenge inn i trevirket og skade vil øke i omfang og utvikle råte. Eier opplyser at utvendig vedlikehold av vinduer er sameiets ansvar.

Utvendig>Balkongdør:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det må foretas lokal utbedring. Rammer og lister bør skrapes og males. Uten tiltak vil vann trenge inn i trevirket og skade vil øke i omfang og utvikle råte. Eier opplyser at utvendig vedlikehold av balkongdører er sameiets ansvar.

Innvendig>Overflater:

Det er noe fuktsvelling av parkett under blomsterpote mellom kjøkken og stue samt løsnet lamell under seng i hovedsoverom. Det er noe svinnsprekker i hjørner.

Svinnsprekker oppstår når materialer krymper.

Lokal utbedring. Ingen akutte tiltak må gjøres, men for å få TG 1 må skader utbedres.

Bad>Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tekniske installasjoner>Vannledninger:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Manglende merking av rørkurser vil gjøre at det tar lengere tid å adressere hvor en lekkasje oppstår.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Vaskemaskin på badet medfølger ikke

Parkering

Det medfølger garasje plass i oppvarmet garasjeanlegg under bygget.

Plassen er ekstra bred og har en meget god plassering rett ved inngangen til heisen.

Det er lader for el-bil tilknyttet plassen.

Det er i tillegg enkelte gjesteparkeringer i garasjeanlegget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring , polisenummer 88271277

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorovner tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Varmekabler i gulv på bad.

Det er balansert ventilasjon i bygget.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha følgende kostnader for strøm og fjernvarme:

Kr. 14.250,- til Fortum strøm (inkl. bil-lader)

Kr. 13.250,- til Lys energi for fjernvarme. Inkludert andel oppvarming fellesareal.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet). Selger inngikk avtale om Norgespris i Oktober 2025. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 200 000

Omkostninger kjøper

9 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

230 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

231 390 (Omkostninger totalt)

243 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

246 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 431 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 443 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 446 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke beregnet eiendomsskatt på denne seksjonen for 2026. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 659 278 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 637 111 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Listen er ikke uttømmende.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

86/9063

Felleskostnader inkluderer

Styrehonorar, forretningsførsel, felles forsikring, kommunale avgifter, kabel-TV/internett, vaktmester, renhold m.m.

Felleskostnader kr 4 328,- pr. md.

TV/Bredbånd (Telenor) kr 541,- pr. md.

Garasje kr 150,- pr. md.

Fjernvarme faktureres månedelig etter forbrukt av Lyse.

Fordeling felleskostnader oppgitt av forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 019

Andel fellesformue

Kr 53 074

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Spirea Park 1 Sameie

Organisasjonsnummer

999668062

Om sameiet

Sameiet består av 144 boligseksjoner. Spirea Park 1 sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999 668 062, ligger i Oslo kommune med følgende adresse:

Det er 3 gjesteparkeringsplasser i U1 under Spireaveien 12, 2 gjesteparkeringsplasser i U1 under Spireaveien 16 og 1 gjesteparkeringsplass i U2 under Spireaveien 12.

Styret bruker e-post/SMS-tjeneste for å kunne formidle informasjon til beboere på en rask og enkel måte.

Kontakt styre: <https://home.solibo.no/hp/sp1/kontakt>

Styreleder opplyser at innkalling til årets sameiermøte med årsberetning og regnskap ikke foreligger ennå, men styreleder opplyser pr. mail 24.03.26:

"Det er ingen saker i år som forventes å påvirke felleskostnadene, og det er heller ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter. Bygget er nå ca. 13 år gammelt, så det må påregnes at det vil komme prosjekter etter hvert, men det er per i dag ikke vedtatt tiltak som krever større investeringer."

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Regnskap/budsjett

Sameiet har god økonomi og regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 1 791 060,-. Sameiet budsjetterte med et overskudd i 2025 på kr. 305 180,-. Regnskapet for 2025 foreligger ikke ennå.

Årsberetning og regnskap for 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene forutsatt at de skjøttes på en forsvarlig måte og at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 218, seksjonsnummer 144 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/218/144:

12.11.2012 - Dokumentnr: 953585 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune orgnr. 958 935 420

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2012 - Dokumentnr: 953585 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113

Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune orgnr. 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2016 - Dokumentnr: 13127 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:264
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke endres/slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2016 - Dokumentnr: 22971 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/
konstruksjoner
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2016 - Dokumentnr: 385416 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift og vedlikehold kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2012 - Dokumentnr: 1011651 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 144
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/9063

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omfatter "Blok", datert 05.11.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.11.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Etter reguleringsbestemmelser S-4349, datert 05.12.2007.

Pågående byggesaker i området:

Spireaveien 20 - opparbeidelse av parkanlegg - Refstadparken

Saksnummer

202504509

Siste bevegelse

Siste dok. 05.11.2025

Spireaveien 14 C - endring av brannskille i form av innsetting av dør mellom leiligheter

Saksnummer: 202513439

Siste bevegelse

Siste dok. 02.03.202

Spireaveien 11 A - bruksendring av kjeller til bolig, underbygging og fasadeendring

Saksnummer: 202511088

Siste bevegelse

Siste dok. 17.10.2025

Pågående plansaker i området:

Saksnr

202460280

Saken gjelder

Økern Torgvei 6 med fler - Felt 3 og 4 - Bolig, næring, park, torg

Sakstype

Detaljregulering

Saksnr

201610267

Saken gjelder

SPIREAVEIEN 3 . GNR. 84 BNR. 153. Undervisningsbygg (UBF) har fått i oppdrag av

UDE å bygge Refstad flerbrukshall

Sakstype

Detaljregulering

Saksnr

202213600

Saken gjelder

Økernveien 224 med flere - Oppføring av parkby

Sakstype

Detaljregulering

Saksnr
202521317
Saken gjelder
Detaljregulering - Økernveien 224
Sakstype
Detaljregulering

Saksnr
202205314
Saken gjelder
Åpning av Hovinbekken og etablering av gang- og sykkelvei
Sakstype
Detaljregulering

Saksnr
202213772
Saken gjelder
Refstadveien 15 - Utvikling med bolig, næring og trav
Sakstype
Detaljregulering

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid + utlegg.

Ansvarlig megler

Per Christian Sandvik
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
per.christian.sandvik@aktiv.no
Tlf: 909 57 890

Ansvarlig megler bistås av

Jonas Huser
Eiendomsmegler/ Partner
jonas.huser@aktiv.no
Tlf: 913 68 759

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

10.04.2026







Spireaveien 12 C

8. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







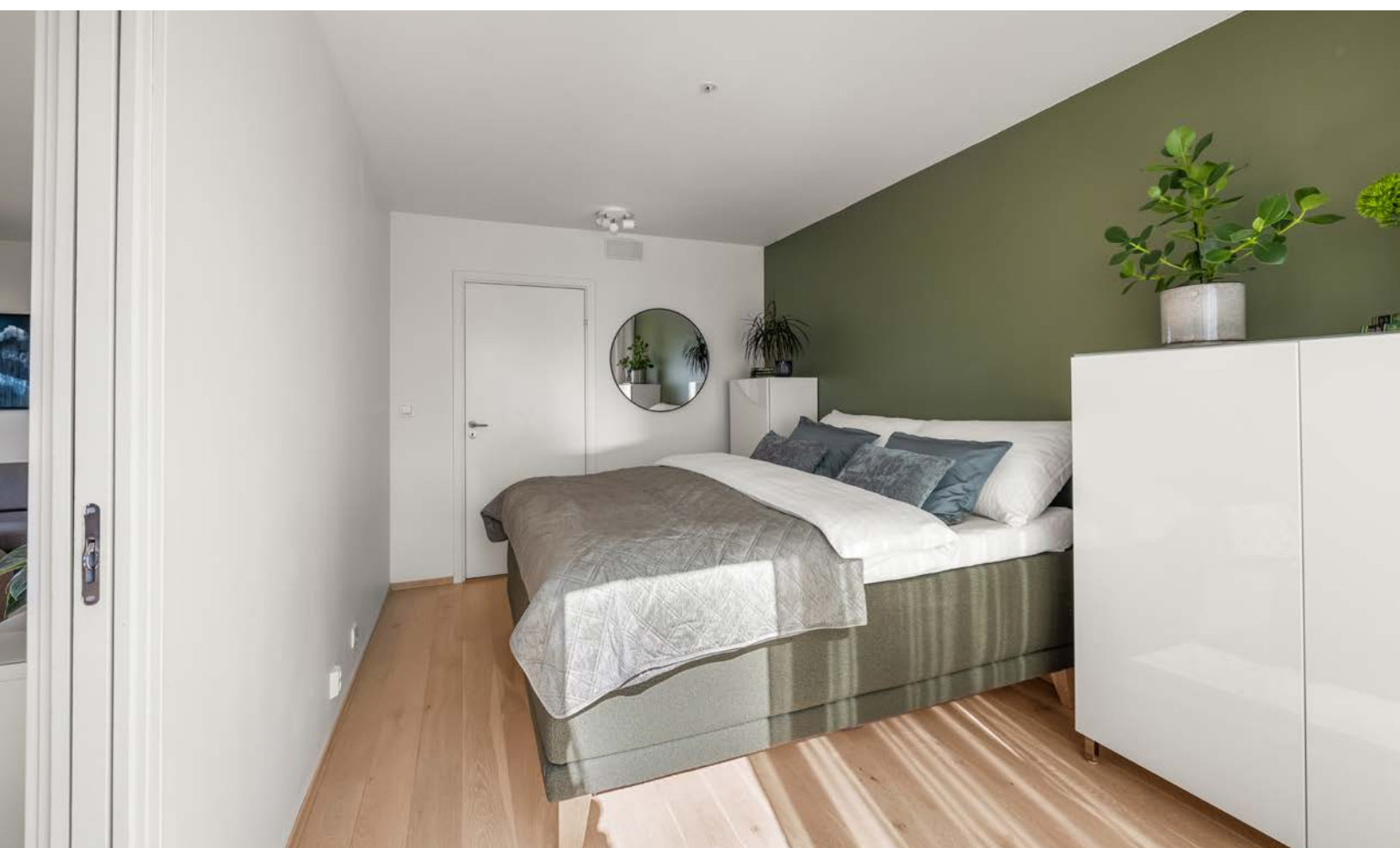


























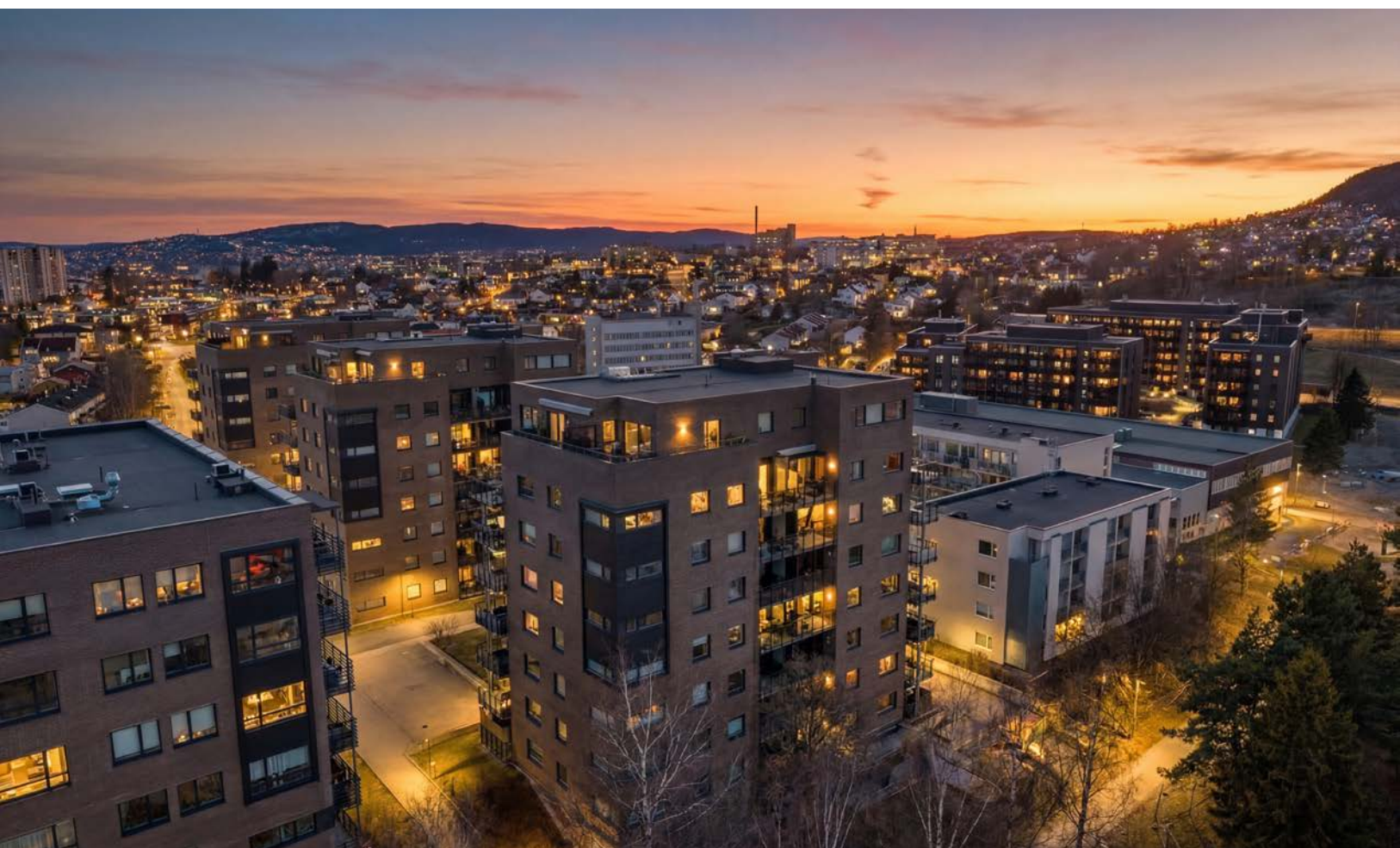
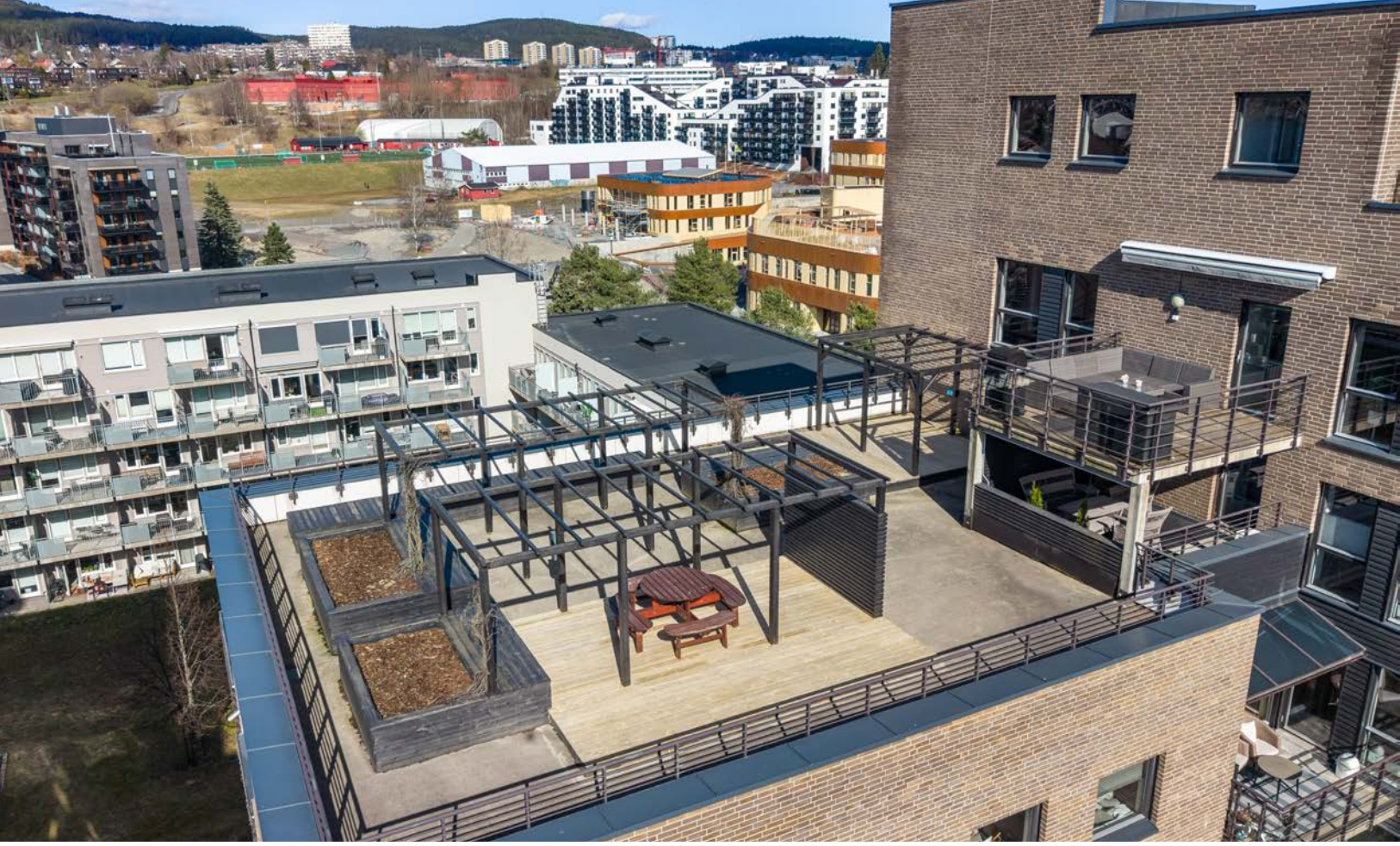


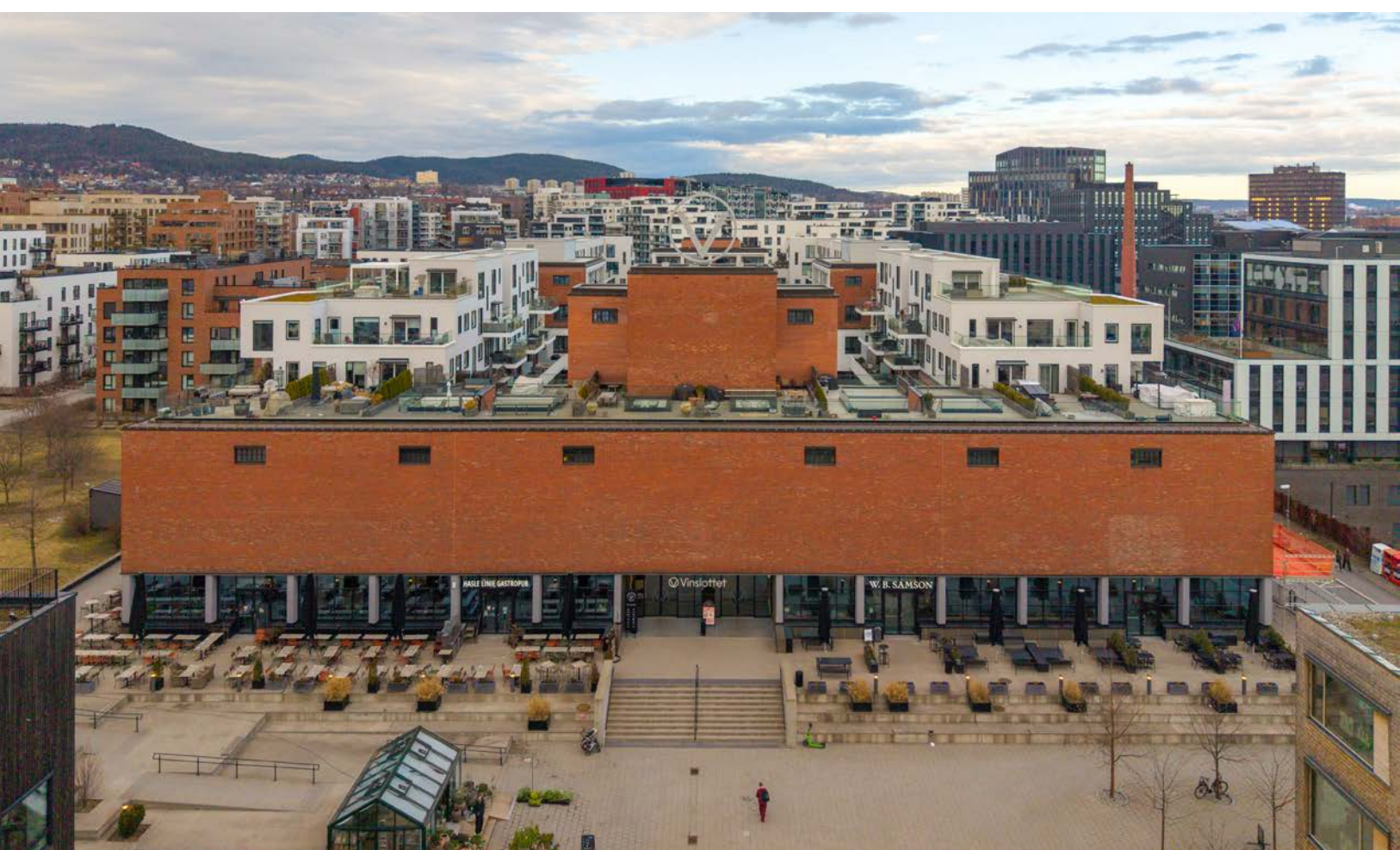


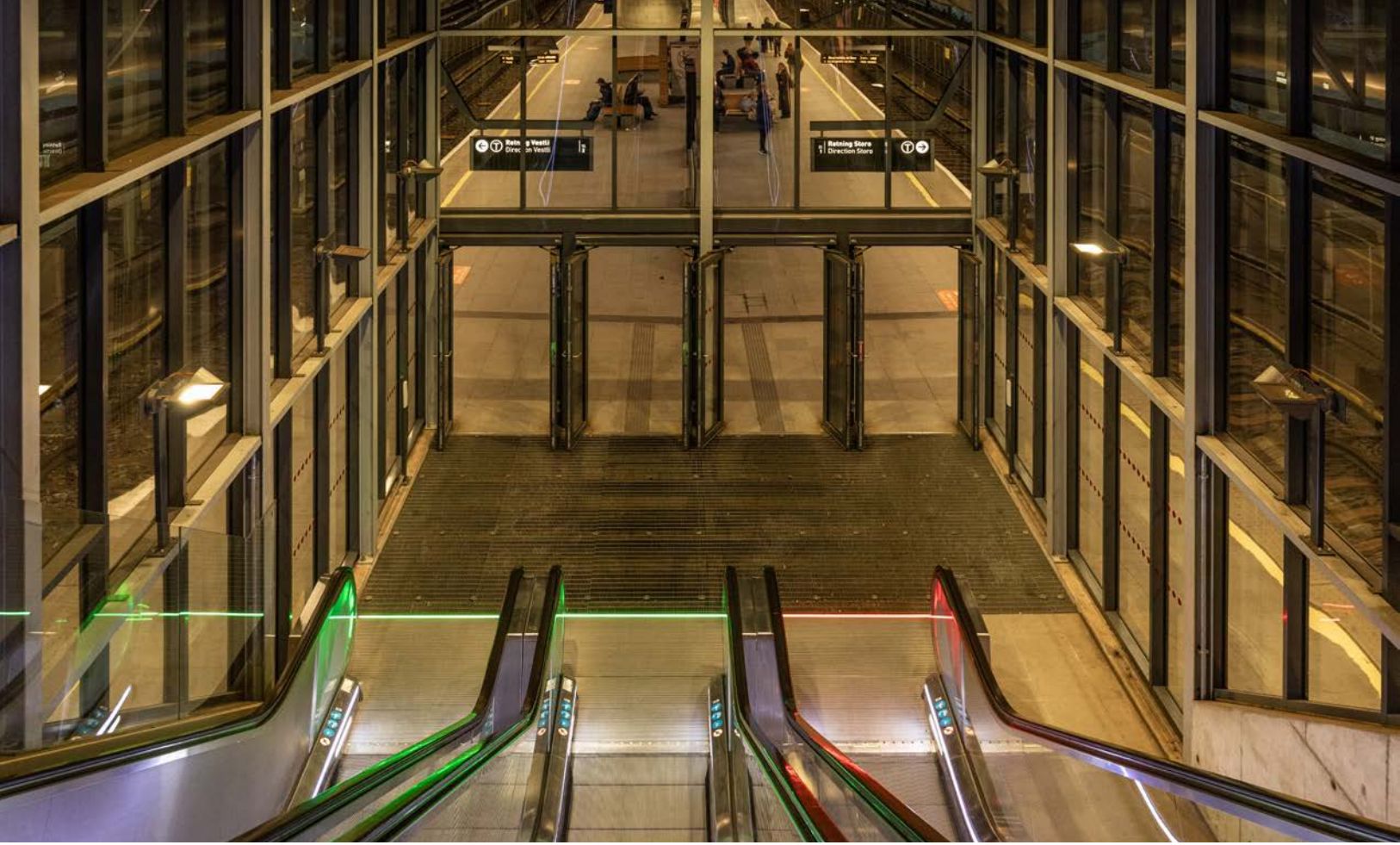














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon

 Spireaveien 12C , 0580 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 124, bnr. 218, snr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 06.04.2026

Oppdragsnr.: 18778-1826

Eiendomsverdi ref nr: GI1516

Autorisert foretak: Vambeseth Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Kai Ivar Vambeseth

Vår ref: Kai I. Vambeseth



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrmester og prosjektleder siden 1988.



Rapportansvarlig

Kai Ivar Vambeseth
Uavhengig Takstingeniør
k-ivarva@online.no
905 41 298



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Eiet seksjon - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 40.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Takterrasser oppført med tregulv. Rekkverk i aluminium og glass.
Det er utelamper, markiser og strømuttak.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,50 meter i stue.
Støpte elementdekker i etasjeskillere.

Det er målt høydeforskjell på 14 mm gjennom rommet i stue og 11 mm i hovedsoverom.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille. Kun to rom er kontrollert, øvrige rom kan ha avvik uten at dette fremkommer i rapporten.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Store møbler som senger o.l er ikke flyttet. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Hvite slette lettører
Garderobes

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer, ferdigattest.
Fliser på vegg. Malt himling med downlights.
Gulvet er flislagt. Det er lagt flis på flis i 2026. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra flis ved dør til overkant slukrist er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å måle uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.
Det er 2 stk MA-støpejernsluk med plastinnlegg og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er synlig mansjett i klemring, men ikke mulig å se membranløsning ved terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkliste fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er

ivaretatt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Innredning bortsett fra toalett ble skiftet i 2026 i følge eier.
Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra kjøkken som er tilliggende til bad.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen da denne ikke er tilgjengelig på grunn av murvegger. Det ble likevel gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig er lite sannsynlig med skade. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og instruksjer. Merk: Hulltaking på et sted uten forhøyede fuktverdier gir ingen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: RF 23,6 % ved 23,4 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Det var ikke mulig å måle vektprosent da vegg er bygget med stålviller. Det ble kontrollert i borehull. Ingen avvik er registrert.

Hull ble plombert med plastlokk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det anbefales å installere lekkasjestopper selv om dette ikke var et krav da dette kjøkken ble omsøkt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekraner er plassert i himling i bad. Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

Boligen har balansert ventilasjon.
Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Fellesanlegg er ikke vurdert. Felles varmtvann i bygget. Fellesanlegg er ikke vurdert. Vannbåren varme til radiatorer knyttet til fjernvarme. Fordelerskap er plassert på vegg i entré.
Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 10 fordelingskurser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

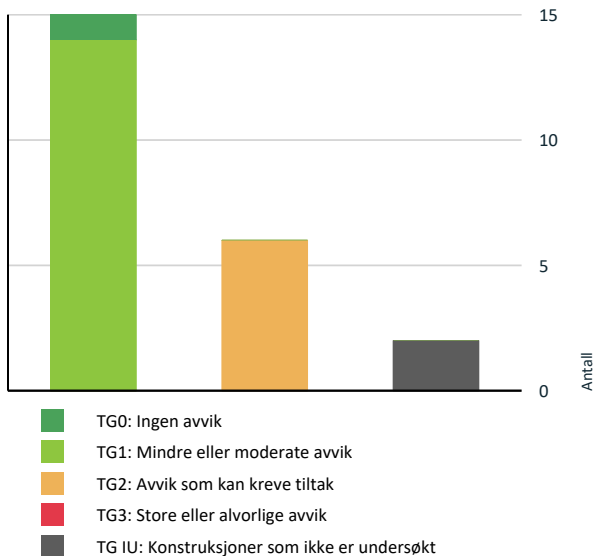
Eiet seksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Eier har fremvist tegninger fra boligpermen som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkongdør** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 8. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 8. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler. Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3-80 P Professional krysslaser. Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

Anvendelse
Eget bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er sprekk i ett glass i stue. Eier opplyser at dette glasset med omrammingslister skal byttes av sameiet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rammer og lister bør skrapes og males. Uten tiltak vil vann trenge inn i trevirket og skade vil øke i omfang og utvikle råte. Eier opplyser at utvendig vedlikehold av vinduer er sameiets ansvar.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 40.

TG 1 Balkongskyvedør

Beskrivelse
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rammer og lister bør skrapes og males. Uten tiltak vil vann trenge inn i trevirket og skade vil øke i omfang og utvikle råte. Eier opplyser at utvendig vedlikehold av balkongdører er sameiets ansvar.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Takterrasser oppforet med tregulv. Rekkverk i aluminium og glass. Det er utelamper, markiser og strømuttak.

Eier har nylig skiftet enkelte terrassebord samt en bjelke. Øvrige terrassebord har normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,50 meter i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktsvelling av parkett under blomsterpotte mellom kjøkken og stue samt løsnet lamell under seng i hovedsoverom.

Det er noe svinnsprekker i hjørner. Svinnsprekker oppstår når materialer krymper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring. Ingen akutte tiltak må gjøres, men for å få TG 1 må skader utbedres.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpte elementdekker i etasjeskillere.

Det er målt høydeforskjell på 14 mm gjennom rommet i stue og 11 mm i hovedsoverom.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille. Kun to rom er kontrollert, øvrige rom kan ha avvik uten at dette fremkommer i rapporten.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Store møbler som senger o.l er ikke flyttet. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite slette lettdører

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobes

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer, ferdigattest.



8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

Det er noen sprekker i fliser i hjørnet i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

For å få TG 1 må skadede fliser skiftes. Normalt sett er slike sprekker kun et estetisk avvik, men kan også indikere bakenforliggende skader. Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er lagt flis på flis i 2026. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra flis ved dør til overkant slukrist er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å måle uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 stk MA-støpejernsluk med plastinnlegg og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er synlig mansjett i klemring, men ikke mulig å se membranløsning ved terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.



8. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Innredning bortsett fra toalett ble skiftet i 2026 i følge eier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Hensikten med lekkasjevarsler (drensspalte i nedre del av vegg under toalett) er for å tidlig kunne oppdage en lekkasje i sisternekasse ved at vannet renner ut på badegulvet. Uten denne spalten vil vann kunne samles opp i kassen bak toalettet og forårsake en vannskade.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

8. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra kjøkken som er tilliggende til bad.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikozonen da denne ikke er tilgjengelig på grunn av murvegger. Det ble likevel gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig er lite sannsynlig med skade. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og instruks. Merk: Hulltaking på et sted uten forhøyede fuktverdier gir ingen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: RF 23,6 % ved 23,4 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Det var ikke mulig å måle vektprosent da vegg er bygget med stålsviller. Det ble kontrollert i borehull. Ingen avvik er registrert.

Hull ble plombert med plastlokk.



KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det anbefales å installere lekkasjestopper selv om dette ikke var et krav da dette kjøkken ble omsøkt.

Tilstandsrapport



8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekraner er plassert i himling i bad. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Manglende merking av rørkurser vil gjøre at det tar lengere tid å adressere hvor en lekkasje oppstår.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Fellesanlegg er ikke vurdert.

TG IU Varmtvannstank

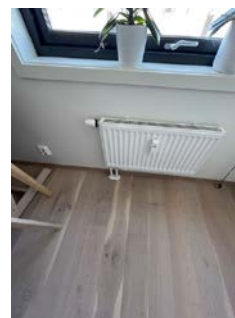
Beskrivelse

Felles varmtvann i bygget. Fellesanlegg er ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer knyttet til fjernvarme. Fordelerskap er plassert på vegg i entré.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 10 fordelingskurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei 1 kontakt på badet er gjort av en privat elektriker.
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke funnet samsvarserklæring på alle arbeider.
- Det er funnet samsvarserklæring på tilleggsjobb datert 03.11.2020 som gjelder montering av elbillader i garasjeanlegg og montering av stikk i bod.**
Samt samsvarserklæring datert 25.11.2020 som gjelder montert og tilkoblet lampe på ny dimmer på eksisterende kurs. Kunde hadde dimmer og lampe selv.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Det er funnet avsluttet tilsynssak datert 07.03.2014 utført av Infratek.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alle arbeider. Undertegnede er ikke autorisert på fagområdet og det er ikke fremlagt kontrollrapport nyere enn 5 år fra det lokale eltilsyn eller andre kontrollinstanser. Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn manglende samsvarserklæring. Samsvarserklæring er et garantidokument på at elektriske installasjoner er utført etter gjeldende krav. Når disse dokumentene mangler har man ingen garanti for arbeidene er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på terrasse fra kjøkken er målt til 110 cm og rekkverk på terrasse fra soverom er målt til 111 cm som tilfredsstiller kravet som var ved søknadstidspunktet. Dagens krav er 120 cm for terrasser med mer enn 10 meter til bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Krav til høyder på rekkverk er et sikkerhetskrav for å forhindre fallulykker. Høydekrav har blitt strengere med årene.

Som et sikkerhetstiltak anbefales det å øke rekkverkshøyde.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

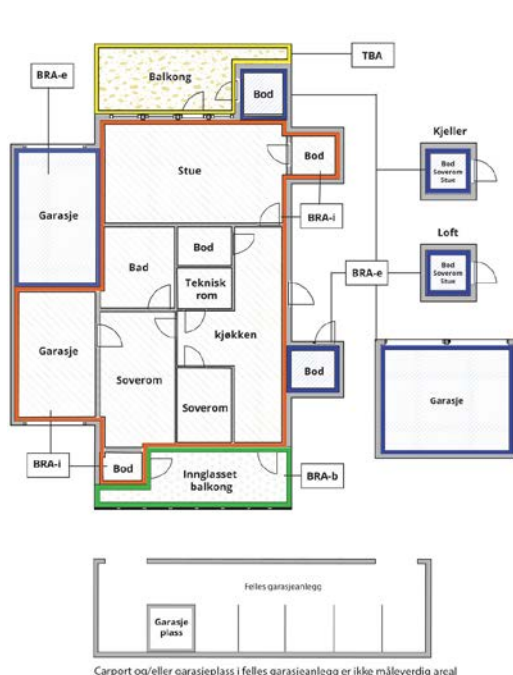
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8. etasje	86			86	21
Kjeller		10		10	
SUM	86	10			21
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er utgang fra kjøkken til takterrasse på ca. 8,4 m².

Det er utgang fra soverom til takterrasse på ca. 13 m².

Kjellerbod merket 3.83 er målt til ca. 10 m².

Garasjeplass 27 med ladestasjon for el.bil i fellesanlegg i kjeller.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Heis i bygget: 13 personer/1000 kg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Eier har fremvist tegninger fra boligpermen som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det er lagt flis på flis på badegulv samt ny baderomsinnredning i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Kai Ivar Vambeseth Albertjan Van Den Burgt	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	218		144	6128 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant
Adresse Spireaveien 12C							
Hjemmelshaver Van Den Burgt Albertjan, Berntsen Lillian Marie							
Boligselskap Spirea Park 1 Sameie	Eierandel 86 / 9063		Forretningsfører Solibo AS			Organisasjonsnr 999668062	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i bymessig utbygget bolig og forretningsstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig , med private interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88271277			
Kommentar Fellespolise				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.03.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	26.03.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2026	Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Norges Eiendommer på internett.	Gjennomgått		Nei
Eier	26.03.2026	Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer er hentet fra Norges Eiendommer på internett.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Boligperm/FDV	26.03.2026	Fremlagt av kunde	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	
2	07.04.2026	Korrigert tekst vegger våtrom

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lillian Marie Berntsen

Albertjan Van Den Burgt

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Spireaveien 12C

0580 Oslo

0301-124/218/0/144



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: strømmen keramiske håndverk as

Beskrivelse av arbeidet: oppgradert badet med nye gulvfliser - flis på flis ny dusjvegger, takdusj, baderomsinnredning med servantkran og speil

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

To vinduer i stuen og ett vindu på hovedsoverrommet (mot front) ble skiftet i garantitiden på grunn av riper og betongsøl.

Ett vindu i stuen har en sprekk (oppdaget i 2026). Dette er ikke skiftet ennå, men vil bli utbedret i regi av sameiet som en forsikringssak.

I 2017 oppstod det en vannskade etter kraftig styrtregn, hvor vann trengte inn fordi skyvedøren på kjøkkenet sto åpen. Skaden ble håndtert gjennom forsikring, og det ble lagt nytt gulv i hele stuen og kjøkkenet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: JM

Beskrivelse av arbeidet: Boligbygger JM foretok utskifting av vinduer grunnet påviste skader.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Utbedringen ble gjennomført i regi av forsikringsselskapet.

Beskrivelse av arbeidet: Eksisterende parkett i stue og kjøkken ble fjernet, konstruksjonen ble tørket, og det ble lagt ny parkett i samme område.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Det forekommer mindre sprekker i gipsplater i stue og soverom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: JM

Beskrivelse av arbeidet: Sprekkene ble utbedret av boligbygger JM innenfor 5-års garantiordningen. Sprekker i gipsvegger er utbedret på fagmessig måte. garantitidens utløp er mindre forhold utbedret av eier.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Etter garantitidens utløp er mindre forhold utbedret av eier,

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Fuktskader på yttervegg i bodområde i underetasje som følge av utilstrekkelig drenering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: I regi av sameiet Spirea Park

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjennomført utbedring av dreneringssystemet langs yttervegger for å forbedre fuktsikringen.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Takstmannen avdekket råteskader i enkelte terrassebord på den ene balkongen i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Terrassen er utbedret ved at råteskadede terrassebord er fjernet. Det ble avdekket et mindre område med råte i én bjelke. Skadet treverk er fjernet, og det er montert en ny støttebjelke i samme dimensjon, festet med franske treskruer. For å få tilstrekkelig lengde på bjelken ble flere terrassebord midlertidig fjernet.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Det har vært registrert forekomst av skjeggkre i sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: i regi av sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Limfeller ble utplassert og fulgt opp, og det er ikke registrert aktivitet i etterkant.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Strømmen EL-Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader i garasje.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Strømmen EL-Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert lampe med Zigbee-dimmer, kompatibel med styring via Philips Hue-app.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: privat

Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakt til vaskemaskin på bad er installert av privat elektriker. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Øie AS v/Ronny Engebretsen/ Vegard Holten
Postboks. 1
1476 RASTA
re@oie.no

Dato: 05.11.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200908173-95 Saksbeh: Anatole Ouédraogo
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SPIREAVEIEN 12C	Eiendom:	124/218
Tiltakshaver:	JM Norge AS v/ Ronny Engebretsen	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	Øie AS v/Ronny Engebretsen/ Vegard Holten	Adresse:	Postboks. 1, 1476 RASTA
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SPIREAVEIEN 12 A - B OG C

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

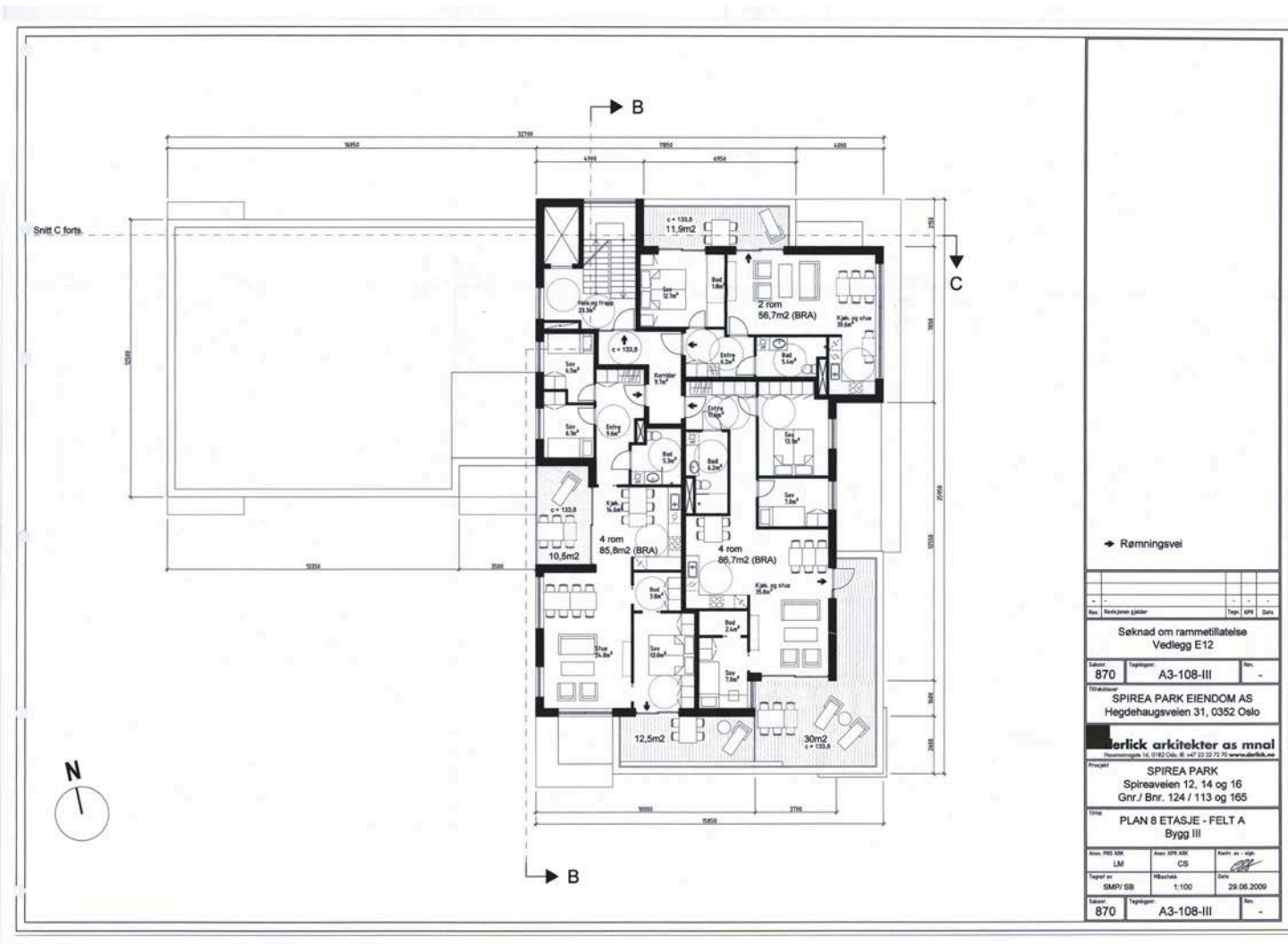
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.11.2013 av:

*Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Kristian Thomassen - for enhetsleder Kristin Noto*

Kopi til:

JM Norge AS v/ Ronny Engebretsen, Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL, post@jm.no
Derlick Arkitekter AS, Hausmanns gate 16, 0182 OSLO, live.melhus@derlick.no



→ Rømningsvei

Søknad om rammetillatelse Vedlegg E12		
Saknr. 870	Tegningsnr. A3-108-III	Rev. -
Eiendomsnr. SPIREA PARK EIENDOM AS Hegdehaugveien 31, 0352 Oslo		
Arkitekt lerlick arkitekter as mno Høstmannsgate 14, 0152 Oslo, B. +47 22 22 72 72 www.lerlick.no		
Prosjekt SPIREA PARK Spireaveien 12, 14 og 16 Gnr. / Bnr. 124 / 113 og 165		
Tittel PLAN 8 ETASJE - FELT A Bygg III		
Arbeidsleder LM	Prosjektleder CS	Rev. -
Tegnet av SMPY SB	Skalereskala 1:100	Dato 29.06.2009
Løsningsnr. 870	Tegningsnr. A3-108-III	Rev. -



Skatteetaten

Dato
07.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA TENGESDAL JOHNSEN
Middelthuns gate 17C H0503
0368 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 124 Bnr 218 Fnr 0 Snr 144

Eiendommens adresse:

Spireaveien 12C, 0580 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 659 278
Som sekundærbolig: kr 6 637 111

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Gabrielsen & Partners Frogner AS
E-post: per.christian.sandvik@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Spirea Park 1 Sameie

Megleropplysninger

24.03.2026

Vi viser til forespørsel av 23.03.2026

Boligselskap: Spirea Park 1 Sameie
Organisasjonsnr: 999 668 062
Gnr./bnr: 124 / 218
Eier(e): Lillian Marie Berntsen / Albertjan van Den Burgt
Seksjons-/andelsnr: 144
Adresse: Spireaveien 12C, 0580 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/sp1
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/sp1/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring, avtalenr 88271277
- Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet
- Parkeringsbestemmelser: Seksjonen disponerer parkeringsplass.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4 328,- pr. md.
TV/Bredbånd (Telenor)	kr 541,- pr. md.
Garasje	kr 150,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d	kr 5.019,- pr. md

Fjernvarme faktureres månedelig etter forbrukt av Lyse.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	53074	2728

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

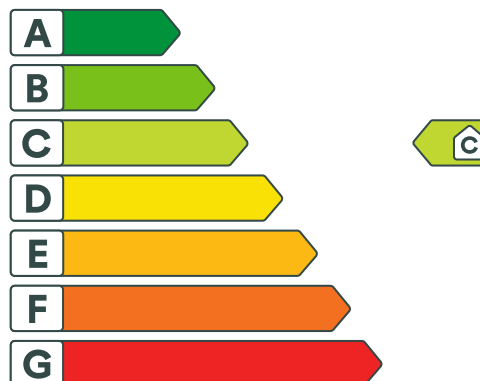
Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



Adresse Spireaveien 12C, 0580 OSLO	
Dato for energimerking 08.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278803
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300180298
Gårdsnummer 124	Bruksnummer 218
Seksjonsnummer 144	Bruksenhetsnummer H0803



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2013	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 86,0 m²	Oppvarmet bruksareal 86,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
106,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
106,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 959 kWh



Spireaveien 12C, 0580 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Spireaveien 12C, 0580 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Spirea Park 1 Sameiet
3. april 2025



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«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.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Til eiere i Spirea Park 1 Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 03.04.2025

Tidspunkt: 18:00

Sted: Møterom Økern i 2.etasje på Økern Portal, Lørenfaret 1. (Inngang fra Dag Hammarskjöldvei ved siden av vEx Frisør, og deretter til venstre inne i bygget)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

- 6.1 Vedtektsendring: Kostnader tilknyttet styrets merarbeid ved manglende registrering av leietakere
- 6.2 Vedtektsendring: Kostnader tilknyttet fjerning av hensatt søppel i sameiets fellesarealer.
- 6.3 Vedtektsendring: Gebyr ved utkobling av brannvarsler
- 6.4 Erstatte dagens bom ved innkjøring til 12 A, B og C med elektrisk utgave.
- 6.5 Bytte fra fjernvarme til elektrisk oppvarming
- 6.6 Avslutte avtale med Lyse for tjenester knyttet til individuell måling av varme



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Per Christian Larsen	På valg:	2025
Styremedlem	Tarik Kreso	På valg:	2025
Styremedlem	Siv Mari Sæther	På valg:	2025
Styremedlem	Johan Jahkelln	På valg:	2026
Styremedlem	Emilie Brynjulfsen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/sp1/oppslagstavle>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 88271277

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR SPIREA PARK 1 SAMEIE 2024-2025

Styret i Spirea Park 1 Sameie har gjennom det siste året hatt løpende ansvar for drift, vedlikehold og videreutvikling av sameiets bygningsmasse og utearealer. Vårt mål har vært å legge til rette for et trygt, ryddig og attraktivt bomiljø for alle beboere, samtidig som vi har jobbet for en sunn og bærekraftig økonomi.

Møter og kommunikasjon

Styret har avholdt regelmessige styremøter, og arbeidet vårt har blant annet dreid seg om å følge opp fellesavtaler, leverandører, vedlikeholdsplaner og økonomiske prioriteringer. I tillegg til formelle styremøter har vi jevnlig hatt kontakt via e-post og digitale plattformer, slik at saker kan håndteres effektivt mellom møtene. For å sikre åpenhet og god kommunikasjon med beboerne, har vi sendt ut nyhetsbrev og informasjonsskriv, samt oppdatert nettsider med viktig informasjon.

Vedlikehold og tekniske oppgraderinger

I løpet av perioden har vi gjennomført flere nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Dette omfatter blant annet oppfølging av rengjøringsrutiner og kravspesifikasjoner til leverandør, ettersom det har vært meldinger om varierende kvalitet på vask i fellesområdene. Videre har vi sett nærmere på hyppige utfordringer med kalde radiatorer, særlig på soverom. Styret har vurdert tiltak i samarbeid med tekniske fagfolk for å sikre jevnere innetemperatur og mer effektive driftsrutiner når slike feil oppstår. Videre har styret jobbet med energikartlegging i bygget og rapport herfra vil bli langt frem for seksjonseiere når denne er klar.

Avtaler og felleskostnader

Styret har løpende vurdert eksisterende avtaler, blant annet de som omhandler kabel-TV, internett og energileveranser. Formålet er å forhandle frem gunstigere vilkår og mer fleksible løsninger, spesielt i lys av at mange i dag ønsker å velge strømmetjenester fremfor tradisjonelle TV-pakker. Dette arbeidet fortsetter i 2025

Høyspentprosjektet

En omfattende og tidkrevende sak i perioden har vært det planlagte arbeidet med ny høyspentmast på sameiets eiendom. Avtalen sikrer også ferdigstilling av uteområder som planlegges ammen med våre naboer. Forhandlingene har resultert i kompensasjonsavtaler som skal bidra til fasadeutbedring og dekning av visse vedlikeholdskostnader. Styrets overordnede mål har vært å ivareta sameiets interesser som helhet, og få en best mulig kompensasjon.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Digitale verktøy og dokumenthåndtering

For å legge til rette for en mer effektiv drift og enklere dokumenthåndtering, har styret vurdert å innføre nye FDV-systemer (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) og bedre arkivrutiner. Dette vil gjøre det lettere for både nåværende og fremtidige styrer å holde oversikt over avtaler, planlagte arbeider og historiske data knyttet til bygningene.

Økonomi og budsjett

Sameiets økonomi er solid, men styret følger nøye med på utviklingen i felleskostnader og uforutsette utgifter. Et av fokusområdene har vært å kartlegge potensielle energibesparende tiltak. Budsjettprosessen har involvert løpende dialog med forretningsfører Solibo for å sikre at vi tar hensyn til både dagens behov og fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Styret vurderer løpende fordelingsnøkkel rundt felleskostnader kontra forbruk i hver enkelt leilighet.

Avsluttende kommentarer

Styret vil rette en stor takk til alle beboerne som bidrar med engasjement, spørsmål og innspill. Vi oppfordrer alle til å fortsette å bruke sameiets kommunikasjonskanaler aktivt og delta på eventuelle beboermøter og dugnader. Sammen skaper vi et trivelig og velfungerende bomiljø. Styret ser frem til å fortsette det gode samarbeidet i året som kommer, med mål om å sikre en stabil, trygg og positiv utvikling for Spirea Park 1 Sameie.

For styret i Spirea Park 1 Sameie
Per Christian Larsen, styreleder

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Spirea Park 1 Sameie

Orgnr: 999 668 062

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	2 291 392	1 483 537
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 791 060	1 113 250
Endring av egenkapital	0	-305 394
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	1 791 060	807 856
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	4 082 452	2 291 392
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	4 430 045	2 537 180
Kortsiktig gjeld	347 592	245 788
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	4 082 452	2 291 392

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Spirea Park 1 Sameie

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 761 476	5 868 084	5 868 084	5 473 440
Annen driftsrelatert inntekt	2	907 505	915 604	937 400	983 400
SUM DRIFTSINNEKTER		6 668 981	6 783 688	6 805 484	6 456 840
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	41 337	44 732	36 100	40 900
Styreonorar/Lønn	4	289 999	296 622	255 831	290 000
Forsikring		423 823	379 464	417 400	466 200
Forretningsførsel		210 835	198 340	210 800	218 160
Revisjon		12 038	9 978	10 000	10 000
Kommunale avgifter		1 385 197	1 251 324	1 559 518	1 733 520
Energi/fyring		286 713	540 980	340 500	324 960
Kabel-TV/internett		745 632	690 556	728 000	771 960
Kostnader Spirea Park 2 Sameie		212 236	135 314	290 000	341 760
Vedlikehold	5	994 742	1 761 207	1 550 300	1 628 400
Vaktmestertjenester		78 750	56 550	79 100	81 120
Renhold	6	196 223	241 160	262 100	226 320
Andre driftskostnader	7	140 623	101 639	112 700	148 560
SUM DRIFTSKOSTNADER		5 018 147	5 707 866	5 852 349	6 281 860
DRIFTSRESULTAT		1 650 835	1 075 822	953 135	174 980
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Finansinntekter	8	140 224	37 809	20 000	130 440
Finanskostnader		0	382	200	240
RESULTAT FINANSPOSTER		-140 224	-37 427	-19 800	-130 200
Resultat		1 791 060	1 113 250	972 935	305 180
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	1 791 060	1 113 250		
SUM DISPONERING		1 791 060	1 113 250		

**Balanse 2024**

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		27 138	84 123
Forskuddsbetalte kostnader	10	314 522	285 731
Opptjent ikke fakturert driftsinntekt		129 500	129 500
Bankinnskudd		3 958 884	2 037 826
SUM OMLØPSMIDLER		4 430 045	2 537 180
SUM EIENDELER		4 430 045	2 537 180
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	4 082 452	2 291 392
SUM EGENKAPITAL		4 082 452	2 291 392
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		333 926	162 458
Skyldig offentlige avgifter	11	11 058	10 049
Periodisering av lønn		0	24 730
Skyldig feriepenger		2 610	61
Annen påløpt kostnad		0	48 490
SUM KORTSIKTIG GJELD		347 592	245 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 430 045	2 537 180



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Spirea Park 1 Sameie

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNEKT	2024
Kabel-TV/Internett	689 472
Garasjer	46 979
Annen leieinntekt/sparing	3 000
Utleie parkerings-/garasje plass	164 400
Annen inntekt	3 655
Leieinntekt	0
Annen driftsrelatert inntekt	0
Sum annen driftsinntekt	907 505
NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	40 890
Gave til ansatte, ikke fradragsberettiget	447
Sum personalkostnader	41 337
NOTE 4 - STYREHONORAR	
Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 289 999.	
NOTE 5 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	117 604
Vedlikehold VVS	416 154
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	1 134
Drift/vedlikehold heis	185 065
Vedlikehold brannsikring	200 166
Vedlikehold parkering/garasje	57 440
Vedlikehold teknisk anlegg	6 948
Dører og porter	10 232
Sum vedlikehold	994 742
NOTE 6 - RENHOLD	
Mattleie	35 280
Renhold	160 943
Renhold tillegg	22 438
Sum renhold	196 223

**NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	4 999
Snøbrøyting/gressklipping	2 250
Driftsmaterialer	11 466
Nøkler og låser	20 753
Kostnader dugnad	1 807
Vaktmestertjenester tillegg	32 094
Annen fremmed tjeneste	15 310
Telefon	2 020
Styremøter	4 400
Øredifferanser	-13
Bank og kortgebyrer	17 773
Velferdskostnader	4 065
Annen kostnad	1 211
Konstaterte tap på fordringer	51
Sum andre driftskostnader	118 185

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	99 879
Kundeutbytte forsikring	40 345
Sum finansinntekter	140 224

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 291 392
Overført til/fra egenkapital	1 791 060
Opptjent egenkapital 31.12	4 082 452

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	123 943
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	189 216
Andre forskuddsbetalte kostnader	1 363
Sum forskuddsbetalte kostnader	314 522

NOTE 11 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	7 636
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 054
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	368
Sum skyldige offentlige avgifter	11 058

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SPIREA PARK 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SPIREA PARK 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 160.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

Ekstern styreleder har mottatt honorar for perioden ihht. vedtak fra 2023/2024.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Styret skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

Per Christian Larsen stiller til valg som ekstern styreleder frem til neste årsmøte mot et årlig honorar på kr. 130.000 utbetalt månedlig og forskuddsvis.

5.2 Valg av styremedlemmer

Siv Mari Sæther stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Hvis det er ønskelig å velge flere styremedlemmer eller varamedlemmer står årsmøtet fritt til det.



6. INNMELDTE SAKER

6.1 Vedtektsendring: Kostnader tilknyttet styrets merarbeid ved manglende registrering av leietakere

Flertallskrav:2/3

Forslagsstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Det følger av 2-1 (5) i sameiets vedtekter at seksjonseier plikter å underrette styret skriftlig om alle leieforhold og oppgi kontaktinformasjon til sine leietakere. Selv om dette er regulert i vedtektene, bruker styret i dag mye tid på å innhente kontaktinformasjon til nye leietakere fordi seksjonseiere ikke oppgir denne informasjonen uoppfordret. I enkelte tilfeller får styret aldri svar fra seksjonseier selv etter gjentatte purringer, og styret vil derfor ikke ha en oversikt over hvem som faktisk bor i sameiet. Det foreslås derfor at seksjonseiere som ikke overholder denne plikten, belastes for kostnader tilknyttet styrets merarbeid ved manglende registrering av leietakere, og at dette reguleres i vedtektene.

Årsmøtet stemmer over om følgende tekst i kursiv skal legges til sameiets vedtekter 2-1 (5).

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr av selger, jf. eierseksjonsloven § 63 a. *Manglende registrering av leietakere medfører merarbeid for styret og kostnader tilknyttet dette vil belastes seksjonseier.*

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet vedtar tilføyelse i 2-1 (5) i vedtektene slik den er fremlagt i innkallingen.

6.2 Vedtektsendring: Kostnader tilknyttet fjerning av hensatt søppel i sameiets fellesarealer.

Flertallskrav:2/3

Forslagsstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

I dag fremgår det av sameiets husordensregler at enhver forsøpling av eiendommens fellesareal er forbudt. Styret foreslår at forbudet reguleres i vedtektene og at det tilføyes at kostnader ved fjerning av hensatt søppel i fellesarealene vil belastes seksjonseier.

Årsmøtet stemmer over om følgende tekst i kursiv skal legges til sameiets vedtekter som nytt (3) i 3-2.

3.2 Ordensregler og dyrehold

(3) Enhver forsøpling av eiendommens fellesareal er forbudt. Kostnader ved fjerning av hensatt søppel i fellesarealene vil belastes seksjonseier.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar tilføyelse i 3-2 (3) i vedtektene slik den er fremlagt i innkallingen.



6.3 Vedtektsendring: Gebyr ved utkobling av brannvarsler

Flertallskrav: 2/3

Forslagsstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Forbud mot utkobling av brannvarslere i bruksenheten er regulert i 3-3 i sameiets vedtekter. Ved utkobling av brannvarsler vil seksjonseier bøtelegges med 5000 kr. Styret foreslår å endre 3-3 (2), slik at «bøtelegges» erstattes med «ilegges et gebyr» som er riktig begrep i slike tilfeller.

Årsmøtet stemmer over om følgende tekst i kursiv skal endres i sameiets vedtekter 3-3 (2).

3-3 Brannvarslingsanlegg

(2) Seksjonseier skal ikke koble brannvarsler i bruksenheten fra brannvarslingsanlegget da dette vil sette andre seksjonseiere i fare. Ved utkobling av brannvarsler vil seksjonseier *ilegges et gebyr* på 5000 kroner.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å justere 3-3 (2) i vedtektene slik den er fremlagt i innkallingen.



6.4 Erstatte dagens bom ved innkjøring til 12 A, B og C med elektrisk utgave.

Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslagsstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret bruker i dag uforholdsmessig tid på å åpne bommen for håndverkere og andre som har behov for innkjøring til oppgangene. Styret mener at bommen har en funksjon og at den hindre unødig kjøring med økt risiko for feilparkering og påkjørsler.

Samtidig er dagens løsning hvor styremedlemmer må låse opp bommen ved å fysisk være til stede, eventuelt låne ut nøkkel ikke holdbar og vil måtte avvikles.

Styret vil derfor foreslå at dagens bom skiftes ut med elektrisk utgave, men mulighet for fjernstyring. Med en slik løsning vil vi fremdeles kunne begrense innkjøring, samtidig som styret kan være med fleksibel med hensyn til åpning av bom.

Forslag til vedtak:

Styret bes utrede mulighet for fjernstyrt bomløsning og implementere dette innenfor en ramme av 200.000kr.



6.5 Bytte fra fjernvarme til elektrisk oppvarming

Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslagsstiller:

Nils Johan Bang Johansen

Saksgrunnlag:

Jeg foreslår at styret gis mandat til å undersøke muligheter og kostnader knyttet til et eventuelt skifte, før en endelig beslutning fattes.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker muligheter og kostnader knyttet til et eventuelt skifte.



6.6 Avslutte avtale med Lyse for tjenester knyttet til individuell måling av varme

Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslagsstiller:

Nils Johan Bang Johansen

Saksgrunnlag:

Jeg foreslår at styret gis mandat til å undersøke muligheter og kostnader knyttet til et eventuelt skifte, før en endelig beslutning fattes.

Forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å undersøke mulighet og kostnader knyttet til termiongering av avtale med Lyse/Smartly



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SPIREA PARK 1 SAMEIE

Møtedato: 3. april 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Møterom Økern i 2.etasje på Økern Portal, Lørenfaret 1.
(Inngang fra Dag Hammarskjöldvei ved siden av vEx Frisør, og deretter til venstre inne i bygget).

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Per Christian Larsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Kay Thorstensen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

17 seksjonseiere

2 fullmakter

Totalt 19 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 160.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Per Christian Larsen ble valg som ekstern styreleder frem til neste årsmøte mot et årlig honorar på kr. 130.000 utbetalt månedlig og forskuddsvis.

Vedtak: Godkjent

5.2. Valg av styremedlemmer

- Siv Mari Sæther ble valgt som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.
- Tarik Kreso ble valg som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.
- Nils Johan Bang Johansen ble valg som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

- Tonje Barreng Mørch ble valg som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.
- Mikael Bendiksen ble valg som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Per Christian Larsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Siv Mari Sæther	På valg: 2027
Styremedlem:	Tarik Kreso	På valg: 2027
Styremedlem:	Nils Johan Bang Johansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Emilie Brynjulfsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Johan Jahkelln	På valg: 2026
Varamedlem:	Tonje Barreng Mørch	På valg: 2026
Varamedlem:	Mikael Bendiksen	På valg: 2026

6. Innmeldte saker

6.1 Vedtektsendring: Kostnader tilknyttet styrets merarbeid ved manglende registrering av leietakere

Flertallskrav: 2/3

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar tilføyelse i 2-1 (5) i vedtektene slik den er fremlagt i innkallingen.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall.

6.2 Vedtektsendring: Kostnader tilknyttet fjerning av hensatt søppel i sameiets fellesarealer

Flertallskrav: 2/3

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar tilføyelse i 3-2 (3) i vedtektene slik den er fremlagt i innkallingen.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall.

6.3 Vedtektsendring: Gebyr ved utkobling av brannvarsler

Flertallskrav: 2/3

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å justere 3-3 (2) i vedtektene slik den er fremlagt i innkallingen.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall.

6.4 Erstatte dagens bom ved innkjøring til 12 A, B og C med elektrisk utgave

Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret bes utrede mulighet for fjernstyrt bomløsning og implementere dette innenfor en ramme av 200.000kr.

Vedtak:

Godkjent med simpelt flertall blant de avgitte stemmene.

6.5 Bytte fra fjernvarme til elektrisk oppvarming

Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslagsstiller:

Nils Johan Bang Johansen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Jeg foreslår at styret gis mandat til å undersøke muligheter og kostnader knyttet til et eventuelt skifte, før en endelig beslutning fattes.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret undersøker muligheter og kostnader knyttet til et eventuelt skifte.

Vedtak:

Godkjent med simpelt flertall blant de avgitte stemmene.

6.6 Avslutte avtale med Lyse for tjenester knyttet til individuell måling av varme

Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslagsstiller:

Nils Johan Bang Johansen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Jeg foreslår at styret gis mandat til å undersøke muligheter og kostnader knyttet til et eventuelt skifte, før en endelig beslutning fattes.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å undersøke mulighet og kostnader knyttet til termiongering av avtale med Lyse/Smartly

Vedtak:

Godkjent med simpelt flertall blant de avgitte stemmene.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Per Christian Larsen

Protokollvitne:

Kay Thorstensen

VEDTEKTER

for

Spirea Park 1 Sameie, org.nr. 999 668 062

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Spirea Park 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.11.2012

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 144 boligseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 218 i Oslo kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. 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.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseier

- (1) Styret vil hovedsakelig kommunisere elektronisk med seksjonseier, med mindre seksjonseier har reservert seg mot dette. Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon må skje skriftlig og på den måten som til enhver tid er fastsatt av styret.

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 en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Tilsvarende gjelder 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:
 - a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

Versjon 1 ved seksjonering tinglyst 28.11.2012
Versjon 2 vedtatt 16.oktober 2018
Versjon 3 vedtatt 26.mars 2019
Versjon 4 vedtatt 27.august 2020
Versjon 5 vedtatt 27.mars 2021
Versjon 6 vedtatt 3. mars 2022
Versjon 7 vedtatt 3. april 2025

- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

- (3) Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:
 - a) staten,
 - b) fylkeskommuner,
 - c) kommuner,
 - d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
 - e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
 - f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte
- (4) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
- (5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr av selger, jf. eierseksjonsloven § 63 a. Manglende registrering av leietakere medfører merarbeid for styret og kostnader tilknyttet dette vil belastes seksjonseier.
- (6) 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. Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer til boder og parkering. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene.

Versjon 1 ved seksjonering tinglyst 28.11.2012
Versjon 2 vedtatt 16.oktober 2018
Versjon 3 vedtatt 26.mars 2019
Versjon 4 vedtatt 27.august 2020
Versjon 5 vedtatt 27.mars 2021
Versjon 6 vedtatt 3. mars 2022
Versjon 7 vedtatt 3. april 2025

- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning 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.

- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
- (3) Enhver forsøpling av eiendommens fellesareal er forbudt. Kostnader ved fjerning av hensatt søppel i fellesarealene vil belastes seksjonseier.

3-3 Brannvarslingsanlegg

- (1) Sameiets brannvarslingsanlegg er et heldekkende brannvarslingsanlegg. Dersom det oppstår feil på brannvarslingsanlegget i bruksenheten skal seksjonseier kontakte styret.

- (2) Seksjonseier skal ikke koble brannvarsler i bruksenheten fra brannvarslingsanlegget da dette vil sette andre seksjonseiere i fare. Ved utkobling av brannvarsler vil seksjonseier ilegges et gebyr med 5000 kroner.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Rett til bruk

Sameiets parkeringsplasser i 1U og 2U er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er likevel tildelt eksklusiv bruksrett. Parkeringsplassene og bodene er tildelt egne nummer angitt med henholdsvis betegnelsen P for parkeringsplass og B for bod i bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 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 karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringskap 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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet, fordeles mellom seksjonene som har bruksrett med en lik andel for hver plass.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel per seksjon.

Kostnader forbundet med oppvarming og varmt tappevann skal dersom det installeres målere fordeles etter individuelt forbruk. Kostnader forbundet med kjøp og installering av måleutstyr skal fordeles med en lik andel per seksjon.

- (3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (5) 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 seksjonseierens 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 beslattes 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)

- (1) 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.
- (2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.
- (3) Pålegg om salg skal gis skriftlig og etter bestemmelser i eierseksjonsloven § 38.

8. Styret og dets vedtak

Versjon 1 ved seksjonering tinglyst 28.11.2012
Versjon 2 vedtatt 16.oktober 2018
Versjon 3 vedtatt 26.mars 2019
Versjon 4 vedtatt 27.august 2020
Versjon 5 vedtatt 27.mars 2021
Versjon 6 vedtatt 3. mars 2022
Versjon 7 vedtatt 3. april 2025

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer. 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. 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.

Versjon 1 ved seksjonering tinglyst 28.11.2012
Versjon 2 vedtatt 16.oktober 2018
Versjon 3 vedtatt 26.mars 2019
Versjon 4 vedtatt 27.august 2020
Versjon 5 vedtatt 27.mars 2021
Versjon 6 vedtatt 3. mars 2022
Versjon 7 vedtatt 3. april 2025

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 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.

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til 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 optelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Versjon 1 ved seksjonering tinglyst 28.11.2012
 Versjon 2 vedtatt 16.oktober 2018
 Versjon 3 vedtatt 26.mars 2019
 Versjon 4 vedtatt 27.august 2020
 Versjon 5 vedtatt 27.mars 2021
 Versjon 6 vedtatt 3. mars 2022
 Versjon 7 vedtatt 3. april 2025

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 og samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.
 - f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
 - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

Versjon 1 ved seksjonering tinglyst 28.11.2012

Versjon 2 vedtatt 16.oktober 2018

Versjon 3 vedtatt 26.mars 2019

Versjon 4 vedtatt 27.august 2020

Versjon 5 vedtatt 27.mars 2021

Versjon 6 vedtatt 3. mars 2022

Versjon 7 vedtatt 3. april 2025

- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
- (3) I de tilfeller sameiets forsikring brukes, pålegges den enkelte seksjonseier å betale egenandel på den/de seksjonene som er berørte.

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) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.
- i) kortidsutleie: utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder, såfremt endringen ikke er nødvendig i forbindelse med særskilt behov for HC-plass for seksjonseier

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 lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

12 Organisering

§ 12-1 Organisering av Spirea Park

- (1) Alle eiendommene innenfor prosjektet er i en tinglyst erklæring gitt rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk.
- (2) Eiendommene har gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier over og under bakken anlagt på eiendommene.
- (3) Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene i eiendommene.
- (4) Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenhetene (eksklusiv fellesareal) på eiendommene.
- (5) Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom som definerer vedlikeholds nivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

Versjon 1 ved seksjonering tinglyst 28.11.2012

Versjon 2 vedtatt 16.oktober 2018

Versjon 3 vedtatt 26.mars 2019

Versjon 4 vedtatt 27.august 2020

Versjon 5 vedtatt 27.mars 2021

Versjon 6 vedtatt 3. mars 2022

Versjon 7 vedtatt 3. april 2025

HUSORDENSREGLER FOR SPIREA PARK 1 SAMEIE

*Vedtatt i sameiermøte 10.04.2018
Endret på årsmøte 26.03.2019*

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Spirea Park Sameie.

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 på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

Hensyn til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00 på virkedager, ellers fra kl. 23:00 til 09:00. Ved større private arrangementer oppfordres sameier til å varsle naboer i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere slik at disse ikke blir unødig sjenert av røyk. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødvendig skade eller ulempe for øvrige beboere. Det forventes derfor at røykere tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkongen når en blir oppmerksom på at dette skaper ulemper for andre.

Man må begrense seg ved bruk av julelys som er pulserende og har farge, og lysene skal tas ned i rimelig tid etter at julen er overstått.

Orden i fellesområdene

Gjenstander må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatter. Sykler skal hensettes på områder avsatt til sykkelparkering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømte. Eventuelt

leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner, hvor den nærmeste er Haraldrud gjenbruksstasjon i Brobekkveien 87, 0582 Oslo: <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/gjenbruksstasjoner/haraldrud-gjenbruksstasjon/>

Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Kostnader ved hensetting av søppel utenfor brønner/kontainere på søppelstasjoner vil bli belastet eier av leiligheten.

Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene forutsatt at de skjøttes på en forsvarlig måte og at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere. Dyr skal føres i bånd på fellesarealene og eventuelle ekskrementer må fjernes umiddelbart.

Postkasseskilt og ringeklokkeblå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokkeblået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas.

Fasade

Leverandør for solskjermingsalternativer som markiser og utvendige persienner er fastsatt av styret. Det er ikke lov å male utvendige områder i andre farger enn de fargekoder som fastsettes av styret. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk. Innsynsskjerming av terrassen kan oppnås ved beplantning. Det er ikke tillatt med blomsterkasse på utsiden av terrassen. Lufting/ risting av tepper og liknende kan ikke gjøres fra terrassen. Oppsetting av parabolantenne er ikke tillatt. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene. Det anbefales indirekte belysning. Lysstoffrør, skarp eller farget belysning bør unngås. Det er strengt forbudt å kaste sneiper ut fra balkongen. Da det kan blåse sterk vind, er det viktig at balkongene er sikret slik at ikke gjenstander kommer over/under rekkverket. Innglassing av balkong er ikke lov.

Grilling

Kullgrill er forbudt. Elektrisk grill er å foretrekke. Gassgrill er ikke like sikker som elektrisk grill. Ta hensyn til naboene. Dersom du har gassgrill gjelder følgende regler: 1) Steng alltid gassventilen/koble fra slangen etter bruk. 2) Bytt slange hvert 3. år. 3) Ikke oppbevar gassbeholder i kjellerbod. Dette er strengt forbudt!

Takterrasser

Generelt skal brukere av takterrassene rydde opp etter seg etter bruk og ta med seg alle etterlatenskaper. Grilling er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Takterrassene er et felles oppholdsrom og kan ikke benyttes til lukkede selskaper. Styret har anledning til å vise bort brukere som oppfører seg på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere.

Dugnader

Den enkelte seksjon oppfordres til å delta på sameiets dugnader.

Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrom, avfallsrom og tavlerommet. Beboere som stjeler strøm vil bli bøtelagt.

Garasje

Bilen skal stå midt på egen plass slik at det er enkelt å komme seg ut og inn av bilen på naboplassen. Dersom din bil forurenses gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks. Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er strengt forbudt å parkere på andre sine parkeringsplasser. Beboere som ikke har garasje plass har ikke rett til å benytte garasje.

Gjesteparkering

Gjesteparkering skal ikke benyttes av beboerne selv da disse er ment for gjester av eiere av garasje og servicepersonell. Kjøretøyer som står parkert i strid med disse bestemmelser kan uten varsel bli tauet bort for bileiers regning og risiko. Eier av kjøretøyer som står parkert i strid med disse bestemmelser kan også bli ilagt kontrollavgift. Det skal benyttes gjesteparkeringsoblat ved bruk av gjesteparkeringene. Hver leilighet disponerer to parkeringskort. Kortene må være merket med leilighetsnummer for å være gyldig og må ligge synlig i frontruten. Kortet gir rett til parkering i opp til 48 timer. Etter denne tiden må det gå 3 døgn før samme bil kan benytte gjesteparkering igjen. P-Service håndhever regler og bøtelegger overtredelser.

Sykelbod

Det er forbudt å parkere motorkjøretøy i sykkelboden (moped, scooter, MC, ATV, o.l.) av hensyn til brannfare og HMS.

Oppvarming av leilighetene

I vinterhalvåret skal leilighetene holdes oppvarmet, og vinduer må ikke forlates åpne uten at radiatorenes termostat er satt i stilling "snøkrystall" eller høyere for å unngå at vannrør fryser og lekkasjer oppstår.

Ventilasjon

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen. Det er heller ikke lov å benytte ventilatorer med egen motor.

Opplegg for Elbil

Eiere av individuelle garasje plasser kan få ordne dette selv, dersom det går på deres egen kurskurs/måler. Kostnader i forbindelse med etablering av opplegg for elbil, samt strømforbruk bæres av den enkelte sameier. Styret skal informeres dersom slikt arbeid skal utføres. Arbeid må utføres av godkjent elektriker, som utsteder samsvarserklæring og risikovurdering.

Overtredelse

For den som overtrer disse bestemmelser kan sameiet kreve tvangsmessige tiltak i henhold til eierseksjonsloven § 38 (pålegg om salg av seksjonen) og § 39 (fravikelse av bruksenheten).

Dispensasjon

Styre kan dispensere fra husordensreglen



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 23.03.2026
 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
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154951/ 86529125

Deres ref.:

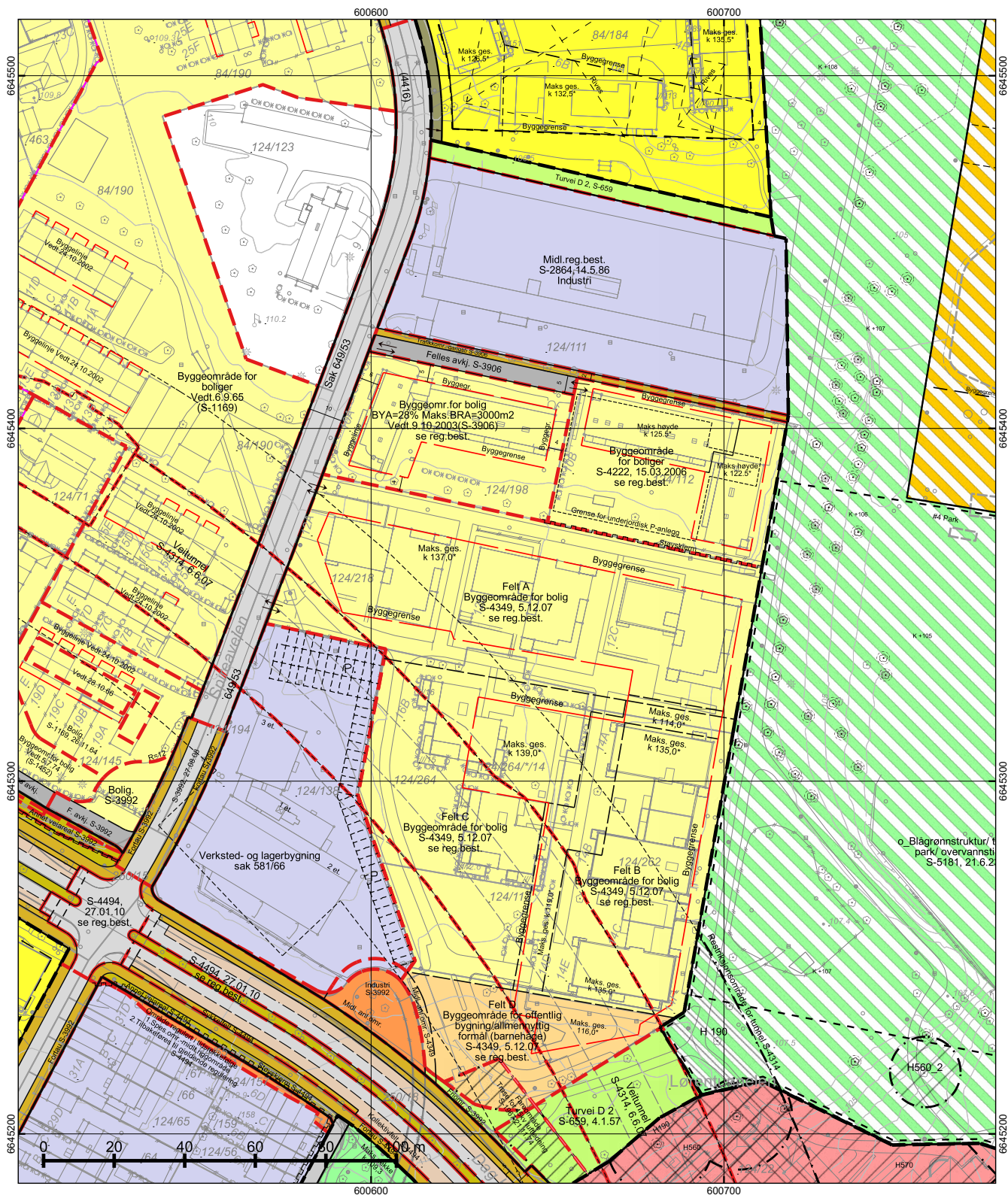
Adresse: Spireaveien 12

Kommentar:

Gnr/Bnr: 124/218

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 23.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart



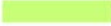



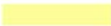

















































- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

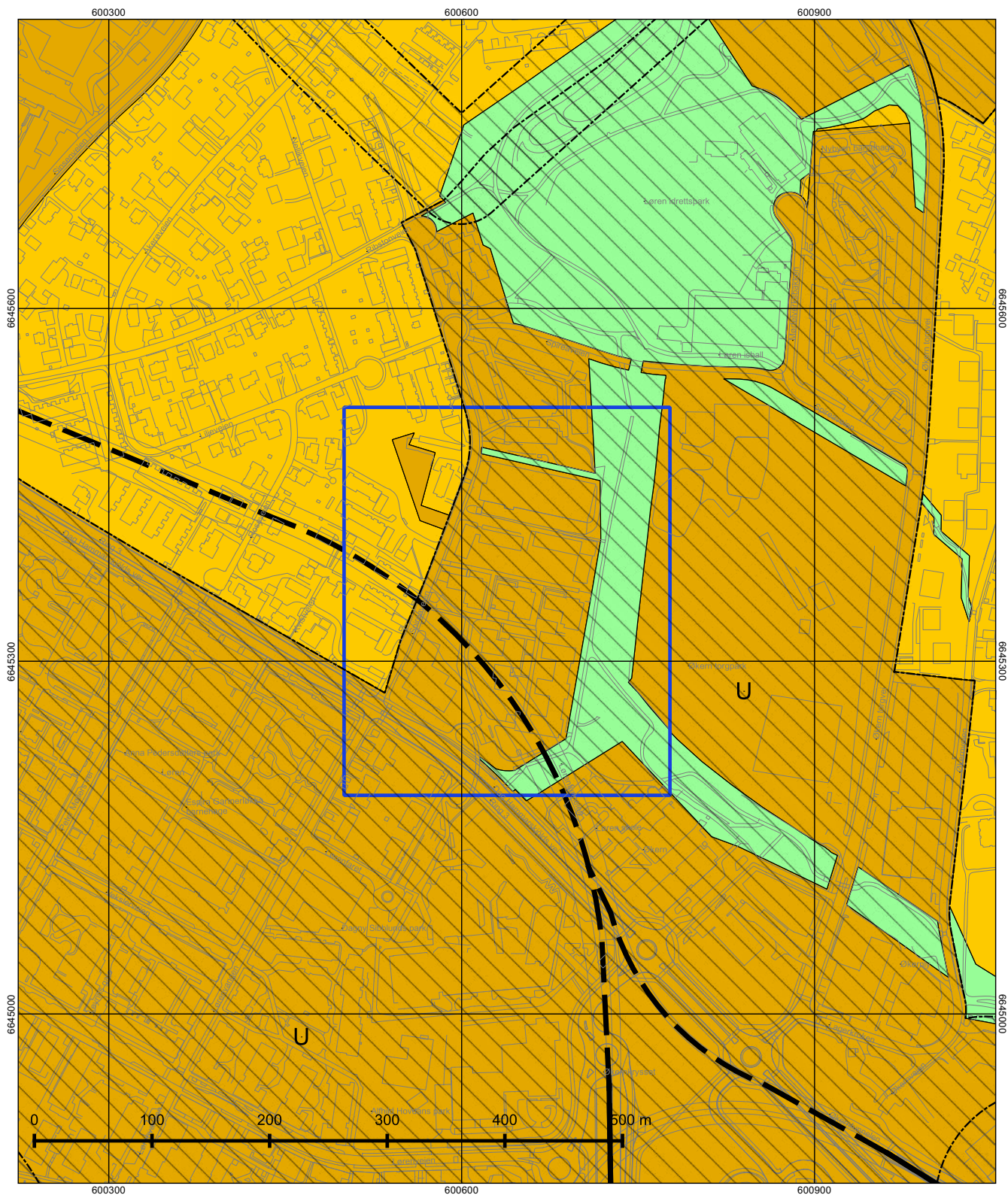
PlottID/Best.nr: 154951/ 86529125	Deres ref.:
Adresse: Spireaveien 12	Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/218	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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		50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
	41 - Turvei/skiløype		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		312 - Fortau
	149 - Offentlig/allmennyttig		313 - Skulder - bankett
	150 - Industri m.tilh.anlegg		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	311 - Annet veiareal		325 - Veigrunn i tunnel
	312 - Fortau		913 - Formålgrensning
	313 - Skulder/bankett		930 - Reguleringslinje
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		936 - Regulert fotgjengerovergang
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		964 - Regulert u-gradgrensning
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Formålgrensning
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Foreløpig plan
	1110 - Boligbebyggelse		Plangrensning (gammel lov)
	1162 - Undervisning		Plangrensning (ny lov)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		RpRegulertHøyde
	2010 - Veg		Grensning for bebyggelse
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Byggegrensning
	3050 - Park		Underjordisk anlegg
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål		Byggegrensning
	RpBestemmelseOmråde		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	RpBestemmelseGrensning		Regulert stoyskjerm
	RpAngittHensynSone		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RpAngittHensynGrensning		Inn-/utkjøring
	RpSikringSone		Avkjørsel
	RpSikringGrensning		Eksisterende tre som skal bevares
	RbFareOmråde		
	RpFareGrensning		



Oslo

Dato: 23.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154951/86529125

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Per Christian Sandvik
SPIREAVEIEN 12C

Dato: 23.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529125
9077471

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 218

Vi viser til bestilling av 20260323 for SPIREAVEIEN 12C.

GNR. 124 BNR. 218

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.11.2012.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6128 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



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

Nabolagsprofil

Spireaveien 12C - Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lørenvangen Linje FB3, 23, 24	4 min 0.3 km
Økern Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	16 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.8 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	4 min 0.3 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	14 min 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Kuben videregående skole	16 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 3.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

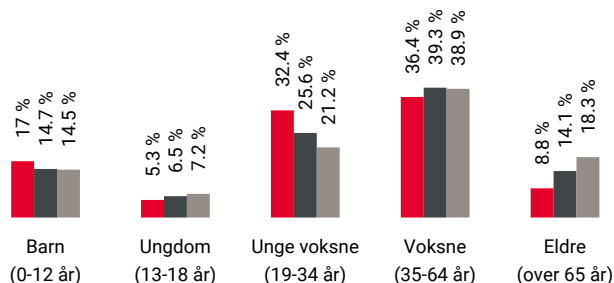
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Refstad allé/Økern Torg	4 840	2 364
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Spirea barnehage (1-5 år) 76 barn	2 min 0.2 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min 0.5 km
Refstad barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 0.6 km




Dagligvare


Kiwi Økernveien PostNord	7 min 0.6 km
Joker Løren Søndagsåpent	8 min 0.6 km




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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

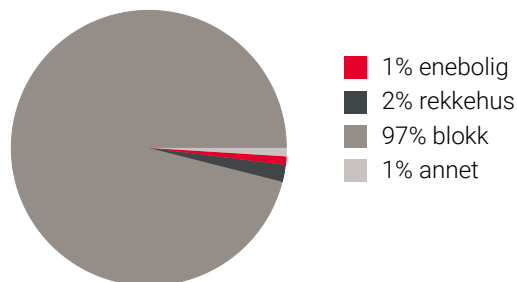
 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

-  Løren skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Refstad. Roseveien ballplass. 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Sportytude Økern 7 min 
-  STERK treningssenter 10 min 

Boligmasse







«Rolig og pent område»

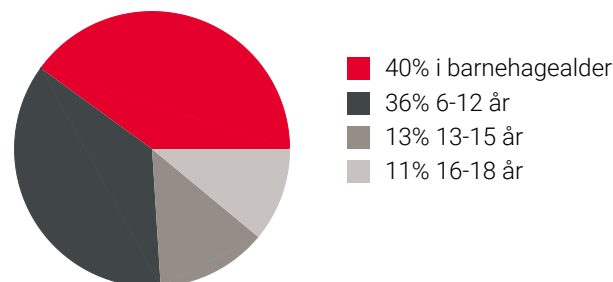
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Løren Torg 9 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

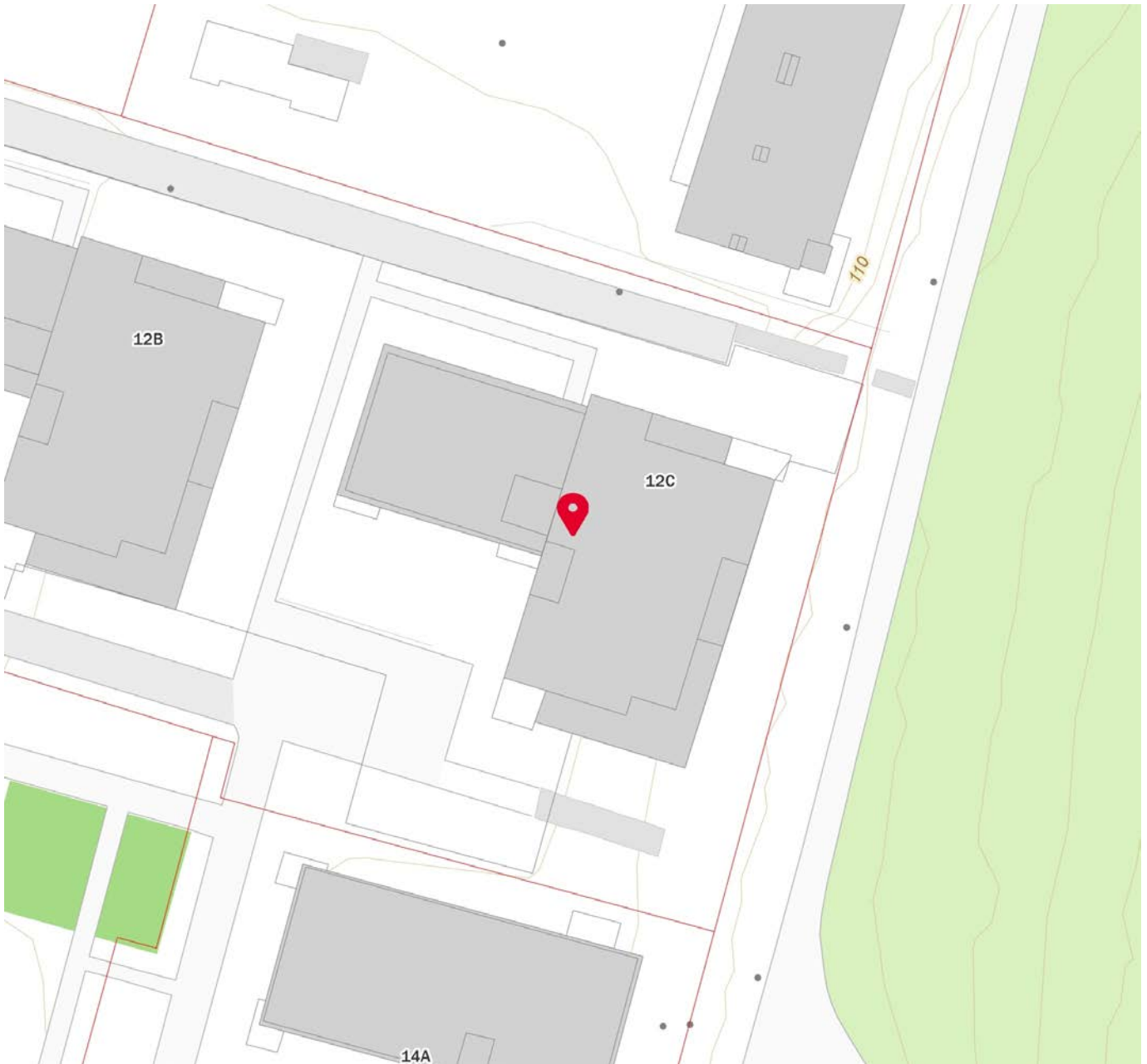


0% 47%

-  Refstad allé/Økern Torg
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Spireaveien 12 C
0580 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Christian Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 909 57 890
E-post: per.christian.sandvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre