

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Karianne Amlie

**Mobil** 977 57 259

**E-post** karianne.amlie@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 130 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 280 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 454,-  
**Selger:** Eva S. Trælstad

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 49/56 kvm  
**Tomtstr.:** 3126.4 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 124, bnr. 264  
**Snr.** 18  
**Oppdragsnr.:** 1002260123

# Solrik og skjermet 2-roms med balkong

Velkommen til en lys og skjermet 2-roms i Spireaveien 16B!

Boligen er oppgradert med god takhøyde og store vindusflater som gir en luftig og lys romfølelse. Den sydvendte balkongen fungerer som en forlengelse av stuen, med gode solforhold. Omgivelsene er grønne og åpne med lite innsyn, noe som gir en privat og rolig atmosfære. Her ligger du flott til i 2. etasje, med enkel adkomst via heis, og fremstår med en oppgradert standard og gode materialvalg og løsninger.

Høydepunkter:

- En-stavs parkett og spotter i alle rom
- Integrert lydanlegg i stue og bad
- Kjøkken fra Marbodal med integrert hvitevarer
- Innebygde garderober
- Plisségardiner

Planløsningen byr på romslig soverom med garderobe, god oppbevaringsplass i gang og en praktisk mellomgang som egner seg godt til hjemmekontor.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	29
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	67
Nabolagsprofil .....	73
Budskjema .....	150

# Plantegning



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.  
 Utført av Rana Noman Tariq. Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

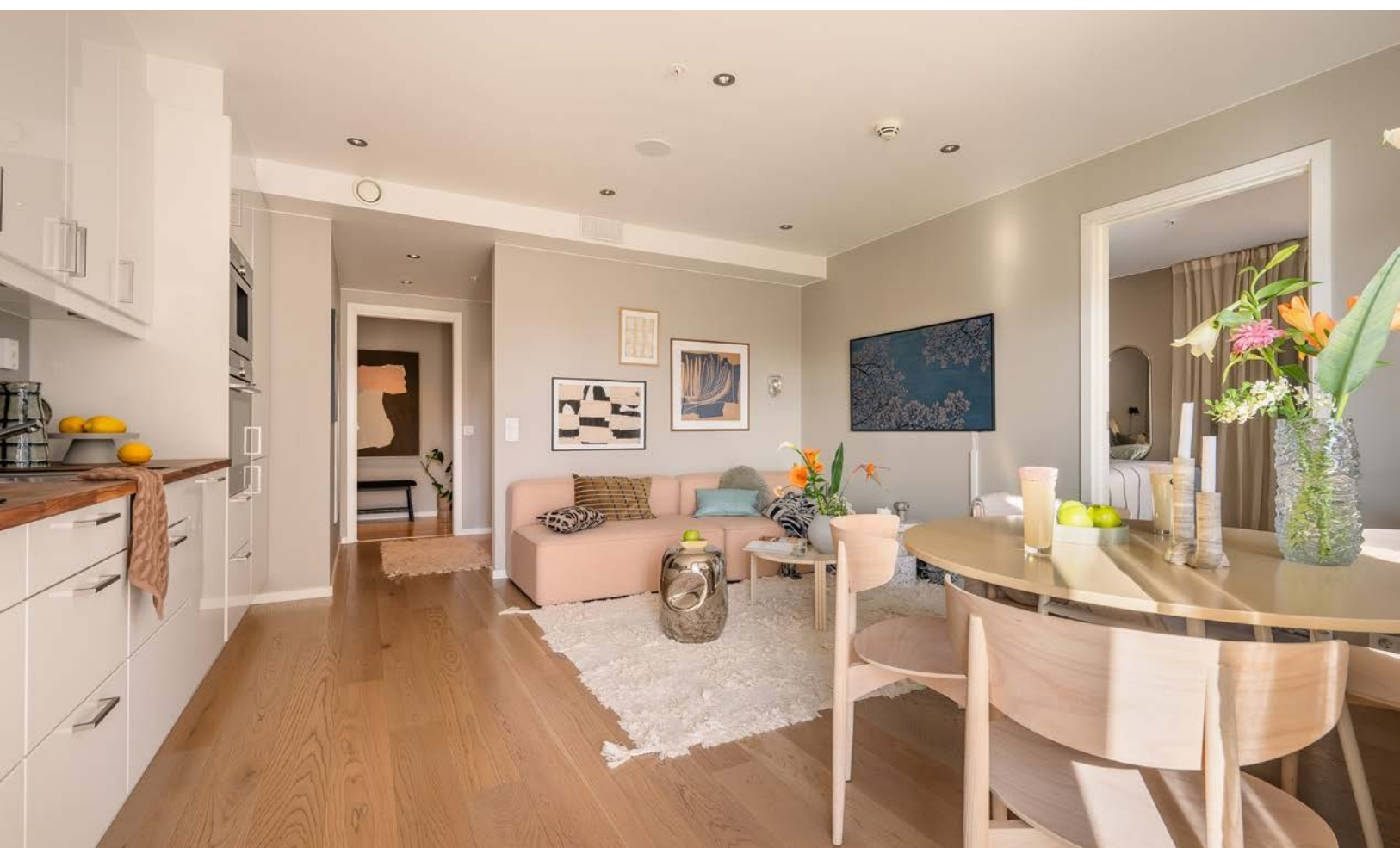






















## Wave couch

Inspired by the desire to lounge around from time to time, we have created a couch that is both multi-functional and contemporary. You're in charge and can create the couch you want with our nine Wave couch elements. It has a slightly more active seat and can be combined with an inviting divan element. The overall shape of the couch can be traced back to Hollywood in the early 1970s and thanks to its round curves, it will turn your living room into an inviting place to gather and relax.

























# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 56 kvm

TBA: 7 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 kvm Bod.

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Entré m/bodskap, bad, stue/kjøkken med gang, soverom.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 kvm Balkong.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod i underetasje på ca. 7 kvm, merket "16B-H202". Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolignummer: H0202. Takhøyden varierer fra ca. 2.23 - 2,43 m.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3126.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

### Beliggenhet

Boligen ligger i et nyere og attraktivt boligområde på Økern og Løren med kort vei til

både Oslo sentrum og Osloområdet. Kort avstand til buss og T-bane der du kommer deg enkelt til alle deler av byen. Det meste du trenger i hverdagen finner du rett i nærheten. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse omkranset av store grøntarealer og fine lekeplasser. Internt blant boligene finner du store lekeplasser, ballbane og fine grøntområder for lek og trivsel, sommer som vinter.

Noe av det som gjør området så attraktivt er nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, tur områder, grøntareal og daglige servicetilbud. Nærmeste nabo til leiligheten er Lørenbanen og Økern bad. Fra leiligheten kan du følge en utrolig hyggelig sti langs Alnaelva og ned til Bjerkedalen park som er en skjult perle. Parken ble åpnet i oktober 2013 og består av ca. 38 mål med fasiliteter som badedam, barnehage, ballplass, utekaféen Paviljongen, opparbeidede grøntområder, samt skøytebane og akebakke på vinterstid. Bjerkedalen er kjent for å være ekstremt fin med imponerende arkitektur. På Løren er det lagt vekt på attraktive uterom for beboerne med blant annet egen skulpturpark i Peer Gynt Parken.

Du kommer deg raskt til marka der du finner mange flotte turstier og utallige badevann. Om vinteren er det perfekt å ta med seg skiene og teste de mange fine lysløypene. Klubben Hasle/Løren har fotballbane og ishockeyhall rett i nærheten og tilbyr fotball, ishockey, sykkel, ski, multisport, innebandy og håndball. Det er også et godt tilbud av kampsport. Sinsen Tennisklubb har fire grusbaner og sandvolleyballbane, samt Tennis Arena hall på Hasle med 11 tennisbaner inne. Danseskolen Dansløvene med mange spennende kurs for store og små, samt Sinsen Musikkorps tilbyr fine aktiviteter for beboerne på Løren. Aktivitetsskolen er også en fin møteplass for barna. Det er flere treningssenter i området som Studio Jobbsprek på Økern Portal, Sterk Treningssenter i Lørenveien og Vinslottet, og SATS ved Hasle Torg og Carl Berner.

En har også Lillomarka og Grefsenkollen svært nært, stedene er to fantastiske turmål. Grefsenkollen har kanskje den restauranten med flottest utsikt i Oslo, samt et tradisjonelt alpinanlegg i utvikling. I nærområdet ligger også Årvoll Gård, som har en rekke kulturelle arrangement og aktiviteter for store og små. Årvoll Gård leier også ut lokaler til ulike arrangement. Om sommeren er badedammen på Årvoll og Bjerkedalen et fantastisk samlingspunkt for små og store. Ved grensen til marka finner du "Isdammen". Perfekt sted for grilling og kos i rolige og idylliske omgivelser.

Et godt utvalg av forretninger, kaféer, restauranter og andre fasiliteter er innen gangavstand fra leiligheten. Dagligvarehandelen gjør man enkelt hos Kiwi ved Økern t-bane, og på Løren har man Meny, Rema 1000, Joker, Kiwi eller Løren Fukt og Grønt. Videre på Løren finner man blant annet Baker Hansen, Kaffebrenneriet, Peppes Pizza, Domino's, Sanjay's (indisk restaurant) og Umai Sushi. På kjøpesenteret i Vinslottet finner du dagligvarebutikken Spar, apotek, optiker, interiør- og klesbutikk, frisør, dyrebutikk, samt hyggelige spisesteder og kaféer som W. B. Samson, 8 Fish Sushi og Hasle Linie Gastropub. Molto Trattoria på Økern Portal er en lokal favoritt, og

restauranten Tiffany's ved Løren t-bane. Økernportalen kan by på flere hyggelige spisesteder og kaféer, treningsstudio, frisør, hotell og på toppen av bygget er det løpebane og Nord-Europas største spiselige takhage. Radisson Red Økern er et steinkast unna med takterrasse og utsikt over hele byen. Hotellet Quality Hotel Hasle Linie ved Vinslottet er også praktisk for besøkende.

Bokhandler Norli på Løren Torg tilbyr skrivesaker og lekestoff, og interiørbutikken Houz i Vinslottet kan tilby diverse møbler og pynt til hjemmet. Videre finnes det kjøreskole, frisør, fysioterapeut, kiropraktor, Blomsterpikene, renseri, apotek, Løren og Sinsenklinikken legesenter og tannklinikk.

Området har vært i sterk utvikling de siste årene med store fremtidsplaner for bydel Bjerke, som blant annet storsatsingen i Bjerkedalen med flott parkanlegg. Det er store planer for nye Økern sentrum, hvor det skal skapes en mangfoldig og levende bydel med nytt kjøpesenter, kontorer og kulturtilbud. Økern sentrum skal settes på kartet med spennende arkitektur og åpen bystruktur med torg, møteplasser og grøntområder. Økern er en del av Hovinbyen, Oslos nye byutviklingsområde med fokus på sykkelvei og offentlig transport.

Her kan du bo i et hyggelig boligområde med umiddelbar nærhet til både byens yrende liv og utallige flotte tur- og rekreasjonsområder.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Rana Taksering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Utvendig:

Vinduer: Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeperioden.

Dører: Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (40 dB) entredør fra byggeperioden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong på ca. 7 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot syd.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

TGIU

2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot våtsone er kun mulig fra enkelte mindre, begrensede felt. Veggene rundt badet fungerer som et teknisk senter for boligen og bygningen, og det er registrert sjakt og et kombiskap for forbruksvann og varme i disse veggene. Etter en risikovurdering underveis i forbindelse med fuktsøk i våtrom har undertegnede valgt å ikke gjennomføre hulltaking. Dette begrunnes med risiko for skade på vannrør, avløpsrør og strømførende ledninger. Samt fare for å bryte brannskille mot sjakt. Det presiseres at manglende hulltaking utgjør et avvik i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: EOS Rør AS, 2026

Beskrivelse: Tidligere varierende temperatur på varmtvann i dusjen, observert hos flere i sameiet. Styresak opprettet på årsmøtet i 2025. Blandebatteri og termostat er byttet i mars 2026 av rørlegger. Temperaturen oppleves nå som normal.

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

Ja

Beskrivelse: Noe vanninntrenging gjennom kjellervegg til sameiets garasjeanlegg. Pågående styresak.

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

Firmanavn: Anticimex, 2024

Beskrivelse: Tidligere forekomst av sølvkre/skjeggkre i sameiet (2024). Bekjempelse utført av Anticimex samme år. Ingen kjente problemer i ettertid.

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

Ja

Beskrivelse: Det foreligger midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Noe vanninntrenging i sameiets felles garasjeanlegg. Pågående styresak.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Bytte av induksjonstopp på kjøkkenet.

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

Ja

Beskrivelse: Salg av bruksrett til p-plass i felles garasjeanlegg til annen seksjonseier i sameiet. Overdragelsen skjer 15. april 2026, og alle rettigheter og plikter tilhørende garasjeplassen overdras til ny eier.

### **Innhold**

Entré m/bodskap, bad, stue/kjøkken med gang, soverom.

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkeninnredning type Marbodal med hvite glatte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt oppvaskkum, ventilator og har fliser over benkeskap. Det ble registrert enkelte sår. Integreerte hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom fra byggeperioden med malte takflater. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostatbatteri, klosett, servant med skuffer og speil med belysning. Servanten er krakelert. Det er opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via balansert anlegg.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.

Vegger: Malte overflater.

Himling: Malte overflater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanntilførsel er ført til et kombiskap for forbruksvann og varme som er avsatt i gang. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør-i-rør anlegg.

- Avløpsrør: Avløpsledninger i plast og stål.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med innblåsing til alle oppholdsrom, samt avtrekk fra bad og kjøkkenet.

- Vannbåren varme: Radiatorer i stue/kjøkken er tilknyttet fjernvarme.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré m/bodskap.

Anlegget har dørcalling med monitor, varmekabler i bad, innfelte lys i himling i alle rom

og integrerte høyttalere i himling i bad og stue/kjøkken. Det var en avsluttet tilsynssak fra 2018.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Bytte av blandebatteri, termostat og filter i dusjen
- Byttet kaffebrygger i den integrerte kaffemaskinen

Arbeid utført i regi av Sameie:

2027:

- Oppgradere nettverksenheter på heisalarmer fra 2G til 4G senest første halvår 2027. Siste oppdatering fra Telenor er at de starter nedbygging av 2G-nettet etter 2027.

2025:

- Styret har utført 2 HMS-verner under siste 12 måneder, og lukket avvik løpende, deriblant skifte av huskesete på felles lekeplass, fikse håndløpere i oppganger.
- Planlegging og gjennomføring av årlig vårvask av garasjeanlegg.
- Avtale mellom SP2 og SP3 om plantning av nye hekkplanter på to steder for å hindre etablerte snarveier som gir unødig slitasje på plen og gjennomført nær markterrasse til noen av våre beboere.
- Ny skilting på bommene vedr regler for innkjøring og parkering innenfor bommene.
- Ny merking av avfallsbrønnene hit ny nasjonal merkestandard (utføres i mai 2025)
- Forsøksordning med tømming av brønner for restavfall 1 gang pr uke fra 1. januar 2025. Ville spart Spirea Park for kr 600 000,-/år i tømmekostnader. Skrinlagt etter 2 måneder pga manglende kapasitet i de aktuelle brønnene.
- Avfallsbrønner ved nr 12A vil bli erstattet av 2 nye 5m<sup>3</sup> brønner for papir, og 1 ny 3m<sup>3</sup> brønn for restavfall (omgjøres senere til utsortering av mat). Nye brønner etableres inne på tunet sammen med de andre, med tillegg av en mindre overflatecontainer for glass/metall. Dagens container i stål for papp/papir fjernes. Gjennomføres muligens høsten 2025 eller som del av «mastesaken» 2026.
- Gjennomført utskifting av sand i sandkassene.
- Styret har innført ny bookingløsning i Vibbo for gjesteplasser i garasje.

- Styret har lagt inn bookingløsning i Vibbo for utstyr for felles bruk. Beboere har lagt inn møbelrenser og høytrykkspyler som del av utstyret. I tillegg har styret kjøpt og lagt inn en terrasse/plattingvasker som del av utstyret.
- Styret har oppgradert sykkelrom med 3 nye dobbeltstikkontakter med tidsstyring for å muliggjøre sikrere lading av stadig flere el-sykler.
- Styret har montert sikkert nøkkelskap i sikringskapsrom for oppbevaring av bl.a nøkler til rom med driftskritisk utstyr, slik at vi sikrer tilgang til disse for servicepersonell også når nøkkelansvarlig i styret er bortreist.
- Gjennomføre maling av veggflater i etasjegangene ila 2025, gitt tilslutning fra årsmøte.
- Styret utreder mulige alternativer for plassering, omfang og kostnad fram mot slutføring av "Mastesaken" med tilhørende ferdigstilling av utomhusområde, og framlegger sak til beslutning for ordinært eller ekstraordinært årsmøte.
- Foreløpig tiltak for at eierne skal ta mer hensyn er innkjøp av skilt slik som beskriver dette.
- Styret innhenter tilbud på maling av alle hvite veggflater i oppgangsetasjer i 16A og 16B, og velger utførelse av beste tilbyder innenfor en ramme på kr 100 000-150 000. Utførelse belastes oppsparte midler.
- Det siste halve året er det byttet til ny og større trykktank for varmtvann.
- Det er avdekket en feil på varmtvannsinntaket i felles teknisk rom, som er rettet.
- Det er avdekket at inntaksfilteret på fjernvarme, mellom kommunal og vår side i felles teknisk rom, har vært delvis tett. Dette er rettet ved å installere et selvvaskende filter som vasker filteret hver halve time, for å hindre framtidig tilsmussing og redusert kapasitet på tilførsel av fjernvarme til varmevekslere. Det er inngått serviceavtale på dette filteret, som nå i oppstartfasen sjekkes hver 6. måned.
- Filter på SP3s egne kaldtvannsinntak er rensset, og videre rensing av dette filteret blir lagt på serviceintervall.
- Skifte til LED-pærer blir nå løpende utført av vaktmester, og medfører en besparelse på 155 000,- ift skifte av armaturer.
- Styret engasjerer EOS Rør AS for rens av alle seksjonsinterne filtre, sjekk/rens/skifte av termostater på blandebatterier, og sjekk/reparasjon av tilfeller av overslag. Kostnad for dette kan beløpe seg til kr 1500-3000,- pr seksjon + eventuelle deler. Alle seksjoner faktureres for likt beløp for kontrolldel. Deler faktureres den seksjon som må skifte deler i tillegg til kontrolldel.

2024:

- Det ble i 2024 gjennomført kartlegging av problem med skjegg/sølvkre i alle seksjoner. Sanering i alle seksjoner er gjennomført av Anticimex under vår bygningsforsikring hos IF.
- Planlegging og gjennomføring av årlig vårdugnad. Gjennomført med stor suksess 2. mai 2024 og 29. april i år.

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er

maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 1380929

### **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**

Fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Boligen er oppvarmet med radiatorer i stue/kjøkken og varmekabler på bad.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Selgers kommentar til strømforbruk:

Svært lavt strømforbruk på ca. 1795 kWh (i gjennomsnitt siste året), som tilsvarer ca. 290 - 445 kr/mnd. Kr 370 i gjennomsnitt det siste året. Felleskostnader inkluderer

fjernvarme og varmtvann.

### **Energimerke**

B

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 5 150 000

### **Omkostninger kjøper**

5 150 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

128 750 (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))

---

130 140 (Omkostninger totalt)

142 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 280 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 292 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 294 840 (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**

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 179 748 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 718 992 for år 2024

### **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).

### **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**

72/2258

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader er på kr 3 454,- pr. måned og er fordelt slik:

- TV kr 260,-
- Felleskostnader kr 2 977,-
- Bredbånd kr 217,-

Styret har økt samlede felleskostnader med 4% fra og med 01.02.2025, basert på forventet prisstigning for året. Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og

vedtak.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 454

**Andel fellesformue**

Kr 18 176

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Spirea Park 3 Sameie

**Organisasjonsnummer**

918811230

**Om sameiet**

Spirea Park 3 Sameie består av 26 boligseksjoner og en næringsseksjon (parkeringsseksjonen) på eiendommen gnr. 124, bnr. 264 i Oslo kommune.

Hentet fra styrets årsrapport 2024/2025:

Styret har også deltatt på møter i regi av samarbeidsutvalget (SU) for å planlegge dugnad og vedlikehold av fellesarealene. SU er en samhandlingsarena mellom de tre sameiene i Spirea Park, som koordinerer vedlikehold, aktiviteter, tiltak og saker som angår felles arealer utomhus. Styret har utført løpende drift, vedlikehold, reparasjoner og enkelte oppgraderinger av bygninger og fellesarealer. Styret har utført 2 HMS-vernerunder siste 12 måneder, og lukket avvik løpende, deriblant skifte av huskesete på felles lekeplass, fikse håndløpere i oppganger.

Fremtidige planer:

- Oppgradere nettverksenheter på heisalarmer fra 2G til 4G senest første halvår 2027. Siste oppdatering fra Telenor er at de starter nedbygging av 2G-nettet etter 2027.
- Slutføre avtaleverk for felles teknisk utstyr for fjernvarme/varmtvann i teknisk rom i SP2, herunder avtale om drift- og vedlikehold, og fakturering av faktisk forbruk fjernvarme for hvert sameie.
- Utrede mulighetene for en sammenslåing av SP1, SP2 og SP3 til ett sameie, og tallfeste de eventuelle økonomiske fordelene av en sammenslåing. Styret er av den oppfatning at det må være store økonomiske fordeler å hente ut i form av lavere fellesutgifter for alle seksjoner.

Økonomi:

- Felleskostnader: Styret har økt samlede felleskostnader med 4% f.o.m 01.02.2025, basert på forventet prisstigning for året.
- Budsjettet for 2025 ble satt opp med et forventet resultat på kr 30 000,-, med noen bufferposter på drift, vedlikehold og energikostnader. Usikkerhet er knyttet til eventuelle kostnader sameie selv må dekke vedrørende saken om «Vanninntrenging i kjeller, overvann, avløp og drenering».
- Pr. 30.04.25 har vi et underforbruk på kostnader på ca 221 000,-. Sameie har 1 155 000,- på konto, fordelt på drifts- og sparekonto. Sameier har ingen langsiktig gjeld.

Det anbefales å lese gjennom siste årsberetning og protokoll. Disse ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ikke lån.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (30 560,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (59 457,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **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. 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.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

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 inventar

utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

skap, benker, innvendige dører med karmen

listverk, skillevegger, tapet

gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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.

(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.

Dugnad

Den enkelte seksjon oppfordres å delta på sameiets dugnader.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 124, bruksnummer 264, seksjonsnummer 18 i Oslo kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

07.01.2016 - Dokumentnr: 2016/13127-3/200 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om felles stikkledninger for vann

Kan ikke endres/slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:264

12.01.2016 - Dokumentnr: 2016/29999-1/200 - Bestemmelse om veg

Spireaveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune

Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:264

01.08.2016 - Dokumentnr: 2016/690934-1/200 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Bestemmelse om adkomstrett

Rett til bygning, drift og vedlikehold av

lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg

Bestemmelse om bygging, beplantning og oppfylling av masse

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:264

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Spireaveien 16 A-B, datert 10.03.2017.

Byggetegninger:

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

Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.03.2017.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Via fellesarealer.

Tilknytning vann: Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp: Private stikkledninger til kommunalt avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bygeområde bolig

Følger reguleringsplan for Spireaveien 12, 14 og 16 (plan-ID S-4349). Planen regulerer eiendommen til byggeområde for bolig og byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage).. 05.12.2007

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015, hvor arealet er avsatt til Ytre by (utviklingsområder).

### **Adgang til utleie**

Den enkelte seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette eller leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Seksjonseieren orienterer styret per epost om utleieforhold i forkant av utleie. Seksjonen kan ikke leies ut kortere enn tre måneder.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett 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.

## Kontraktsgrunnlag

### **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 tinglysning 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](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering

6 500 Fotograf

1 910 Garantipremie/inneståelse

0 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke INKL PREMIUM MARKEDSPAKKE

6 900 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 390 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Utleggsgebyr (Alle kostnader trekkes i oppgjøret. 1000 ekstra v/styling)  
3 500 Visninger/overtakelse per stk.  
6 725 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 122 100

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Karianne Amlie  
Partner / Eiendomsmegler  
karianne.amlie@aktiv.no  
Tlf: 977 57 259

**Ansvarlig megler bistås av**

Karianne Amlie  
Partner / Eiendomsmegler  
karianne.amlie@aktiv.no  
Tlf: 977 57 259

**Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

**Salgsoppgavedato**

22.04.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Spireaveien 16B , 0580 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 124, bnr. 264, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 18818-2329

Eiendomsverdi ref nr: YP9120

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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.

**Rapportansvarlig**



Rana Noman Tariq  
Uavhengig Takstingeniør  
ranataksering@gmail.com  
916 28 823



**NITO**

# 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 • løssøre 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Standard med malte vegger, flislagt bad med varmekabler og parkett på gulvene. Installasjonene er fra byggeperioden, og de bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført i henhold til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og består av entré m/bodskap, bad, stue/kjøkken med gang og ett soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Bytte av blandebatteri, termostat og filter i dusjen
- Byttet kaffebrgger i den integrerte kaffemaskinen

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

## Leilighet - Byggeår: 2017

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstammen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekke i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med fasadeplater, trepanel og store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie. Vinduer med isolerglass. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktstasjon fra heiskupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (40 dB) entredør. Balkong på ca. 7 kvm med adkomst fra stue/kjøkken som er orientert mot syd.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Hvite profilerte/glatte innvendige dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Marbodal med hvite glatte fronter, benkeplate i heltre, underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vanntilførsel er ført til et kombiskap for forbruksvann og varme som er avsatt i gang. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og stål. Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenet. Boligen er oppvarmet med radiatorer i stue/kjøkken tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler i bad. Automatsikringer i sikringskap plassert i entré m/bodskap. Dørcalling med monitor er plassert i entré m/bodskap. Innfelte lys i himling i alle rom. Integrerte høyttalere i

himling i bad og stue/kjøkken. Det er montert lovpålagt røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr og sprinkleranlegg i boligen.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Spirea Park 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918 811 230. Sameiet ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune og har følgende adresse: Spireaveien 16 A-B. Sameiet består av 27 seksjoner, hvorav 26 boligseksjoner og en næringsseksjon (parkeringsseksjonen). Tomten er på 3126,4 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 124-264.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

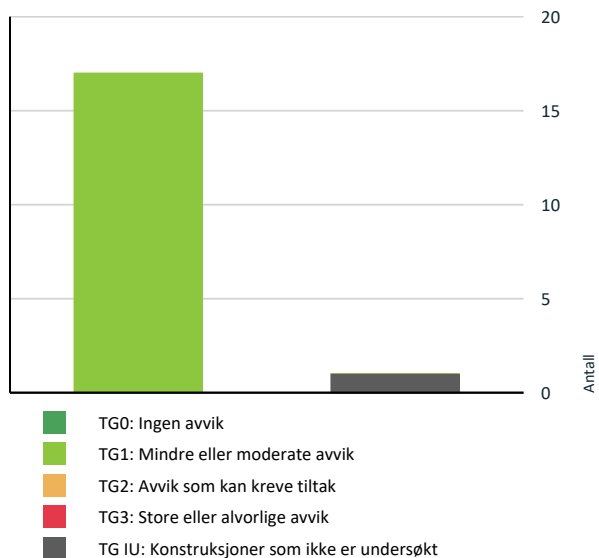
### Leilighet

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

Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interesserte til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

**TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### **TG 1** Vinduer

**Beskrivelse**  
Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeperioden.

### **TG 1** Dører

**Beskrivelse**  
Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (40 dB) entredør fra byggeperioden.

### **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Balkong på ca. 7 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot syd.

## INNSENDIG

### **TG 1** Overflater

**Beskrivelse**  
Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.  
Merknad: Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

### **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

### **TG 1** Innvendige dører

**Beskrivelse**  
Hvite profilerte/glatte innvendige dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Bad fra byggeperioden. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.



Kontroll av sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.  
Merknad: Krakelert vask.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD

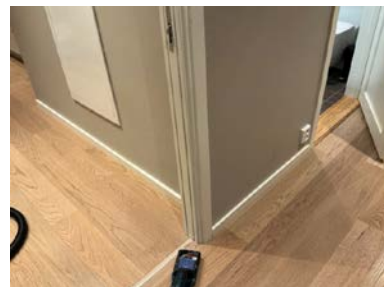
### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone er kun mulig fra enkelte mindre, begrensede felt. Veggene rundt badet fungerer som et teknisk senter for boligen og bygningen, og det er registrert sjakt og et kombiskap for forbruksvann og varme i disse veggene. Etter en risikovurdering underveis i forbindelse med fuktsøk i våtrom har undertegnede valgt å ikke gjennomføre hulltaking. Dette begrunnes med risiko for skade på vannrør, avløpsrør og strømførende ledninger. Samt fare for å bryte brannskille mot sjakt. Det presiseres at manglende hulltaking utgjør et avvik i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).



Hulltaking mot dusjsonen er ikke foretatt da det ikke er praktisk/fysisk mulig da den er lokalisert mot naboseksjon og sjakt. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



I forbindelse med planlagt hulltaking for fuktsøk ble det gjennomført målinger med veggscanner. Resultatene indikerer tilstedeværelse av vannrør, avløpsrør og elektriske installasjoner i veggene tilstøtende våtsonen.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED GANG

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning type Marbodall med hvite glatte fronter, benkeplate i heltre, underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Merknad: Det ble registrert enklele sår.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED GANG

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Balansert.



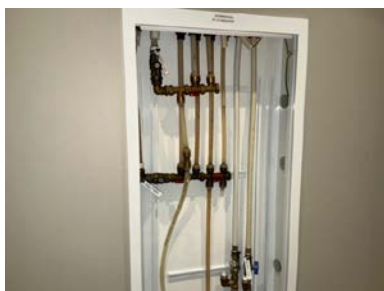
Kontroll av ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vanntilførsel er ført til et kombiskap for forbruksvann og varme som er avsatt i gang. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.



Vanntilførsel er ført til et kombiskap for forbruksvann og varme som er avsatt i gang.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenet.

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Radiatorer i stue/kjøkken tilknyttet til fjernvarme. På forespørsel har eier opplyst at radiatoren fungerer som de skal. Fjernvarmeanlegg, vannrør og øvrige installasjoner i fellesarealene er ikke vurdert.

## 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 bygningssakkyndig 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 i sikringssskap plassert i entré m/bodskap. Dørcalling med monitor er plassert i entré m/bodskap. Varmekabler i bad. Innfelte lys i himling i alle rom. Integrerte høyttalere i himling i bad og stue/kjøkken.

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.

**Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.**

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?

**Avsluttet tilsynssak fra 2018.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

# Tilstandsrapport

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 anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.**

## Generell kommentar

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringskap plassert i entré m/bodskap.

# 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

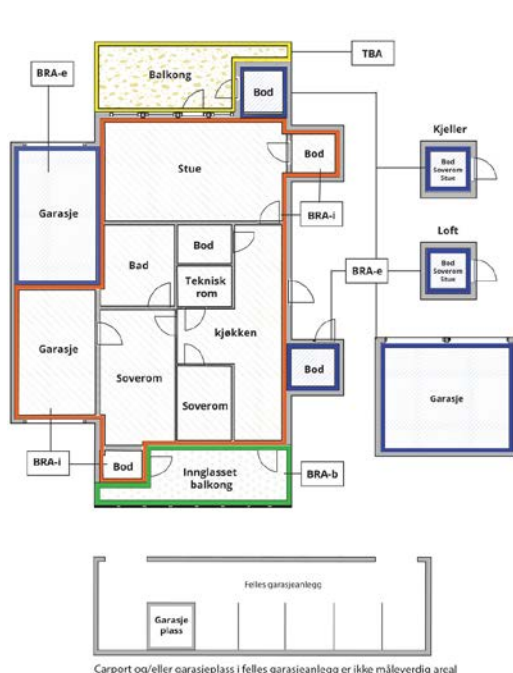
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	49			49	
Underetasje		7		7	
<b>SUM</b>	<b>49</b>	<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré m/bodskap, bad, stue/kjøkken med gang, soverom		
Underetasje		Bod	

#### Kommentar

Bolignummer: H0202. Takhøyden varierer fra ca. 2,23 - 2,43 m.

#### Fellesareal:

Bod i underetasje på ca. 7 kvm, merket "16B-H202". Bruksrett ble ikke fremvist. 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 sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Rana Noman Tariq Eva Synnøve Trælstad	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	264		18	3126.4 m <sup>2</sup>	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

### Adresse

Spireaveien 16B

### Hjemmelshaver

Trælstad Eva Synnøve

### Kommentar

### Boligselskap

Spirea Park 3 Sameie

### Eierandel

49 / 2258

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### Organisasjonsnr

918811230

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende på Økern/Løren i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang med heis. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t- bane i nærheten. Kort avstand til Løren torg med alle sine forretninger, cafeer, restauranter, servicetilbud m.m. Ca. 5 - 10 minutter med bil til større handlesentre som Linderud og Storo med alle sine forretninger, cafeer og servicetilbud. Kort vei til idrettsanlegg, Grefsenkleiva alpinbakke, Bjerke travbane, badevann og Lillomarka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter - turveier/ lysløype.

### Adkomstvei

Via fellesarealer.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

### Regulering

Regulert.

### Om tomten

Spirea Park 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918 811 230. Sameiet ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune og har følgende adresse: Spireaveien 16 A-B. Sameiet består av 27 seksjoner, hvorav 26 boligseksjoner og en næringsseksjon (parkeringsseksjonen). Tomten er på 3126,4 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 124-264.

### Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/spirea-park-3/om> hvor generell informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

### Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekke i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med fasadeplater, trepanel og store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie. Vinduer med isolerglass. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktseksjon fra heiskupe.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.04.2026	Signert 07.04.2026.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	14.04.2026	

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.

Skadegjører: 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.



N

→ Ramningsvei

Søknad om rammeavtale vedlegg E05			
Prosjekt	870-3C	A3-102	-
Utarbeidet av	JM Norge AS Mustads vei 1, 0283 Oslo P.B. 453, 1327 Lysaker		
Prosjekt	SPIREA PARK, felt C Spireaveien 14 D og E Gnr / Bnr. 124 / 113		
Plan	Plan 2. og 3. etasje Bygg D og E		
Revisjon	SS	SWP	04.08.2015
Revisjon	SS	1030	04.08.2015
Prosjekt	870-3C	A3-102	-



# 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

Eva S. Trælstad

---

## Boligen

Spireaveien 16B

0580 Oslo

0301-124/264/0/18

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Tidligere varierende temperatur på varmtvann i dusjen, observert hos flere i sameiet. Styresak opprettet på årsmøtet i 2025. Blandebatteri og termostat er byttet i mars 2026 av rørlegger. Temperaturen oppleves nå som normal.

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** EOS Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av blandebatteri og termostat i dusjen.

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• Ja

Noe vanninntrenging gjennom kjellervegg til sameiets garasjeanlegg. Pågående styresak.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

Tidligere forekomst av sølvkre/skjeggkre i sameiet (2024). Bekjempelse utført av Anticimex samme år. Ingen kjente problemer i ettertid.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Anticimex

**Beskrivelse av arbeidet:** Kartlegging: Alle seksjonseiere fikk utlevert limfeller. Bekjempelse: Alle seksjonseiere ga Anticimex tilgang til leilighetene for bekjempelse. Ingen kjente problemer etter dette tiltaket ble gjennomført.

---

## 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## 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?

♦ **Ja**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.

---

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Noe vanninntrenging i sameiets felles garasjeanlegg. Pågående styresak.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av induksjonstopp på kjøkkenet.

---

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?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Salg av bruksrett til p-plass i felles garasjeanlegg til annen seksjonseier i sameiet. Overdragelsen skjer 15. april 2026, og alle rettigheter og plikter tilhørende garasjeplassen overdras til ny eier.

---



## 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.

# Nabolagsprofil

Spireaveien 16B - 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	3 min 0.2 km
Økern Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	15 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 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	13 min 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Kuben videregående skole	17 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 3.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

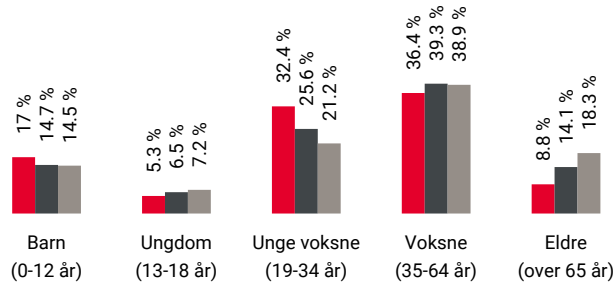
Veldig bra 81/100



## 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	1 min 0.1 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	5 min 0.4 km
Refstad barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 0.5 km




## Dagligvare


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

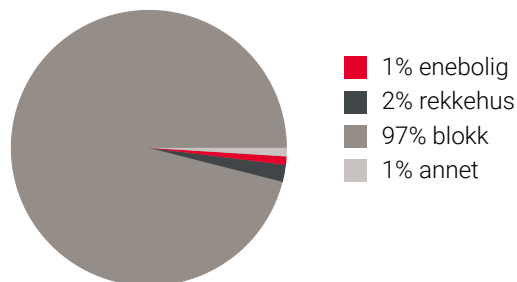
 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

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

## Sport

-  Løren skole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Refstad. Roseveien ballplass. 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Sportytude Økern 7 min 
-  STERK treningscenter 9 min 

## Boligmasse







«Rolig og pent område»

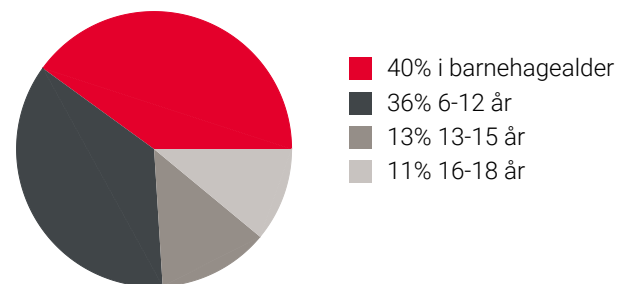
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Løren Torg 8 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

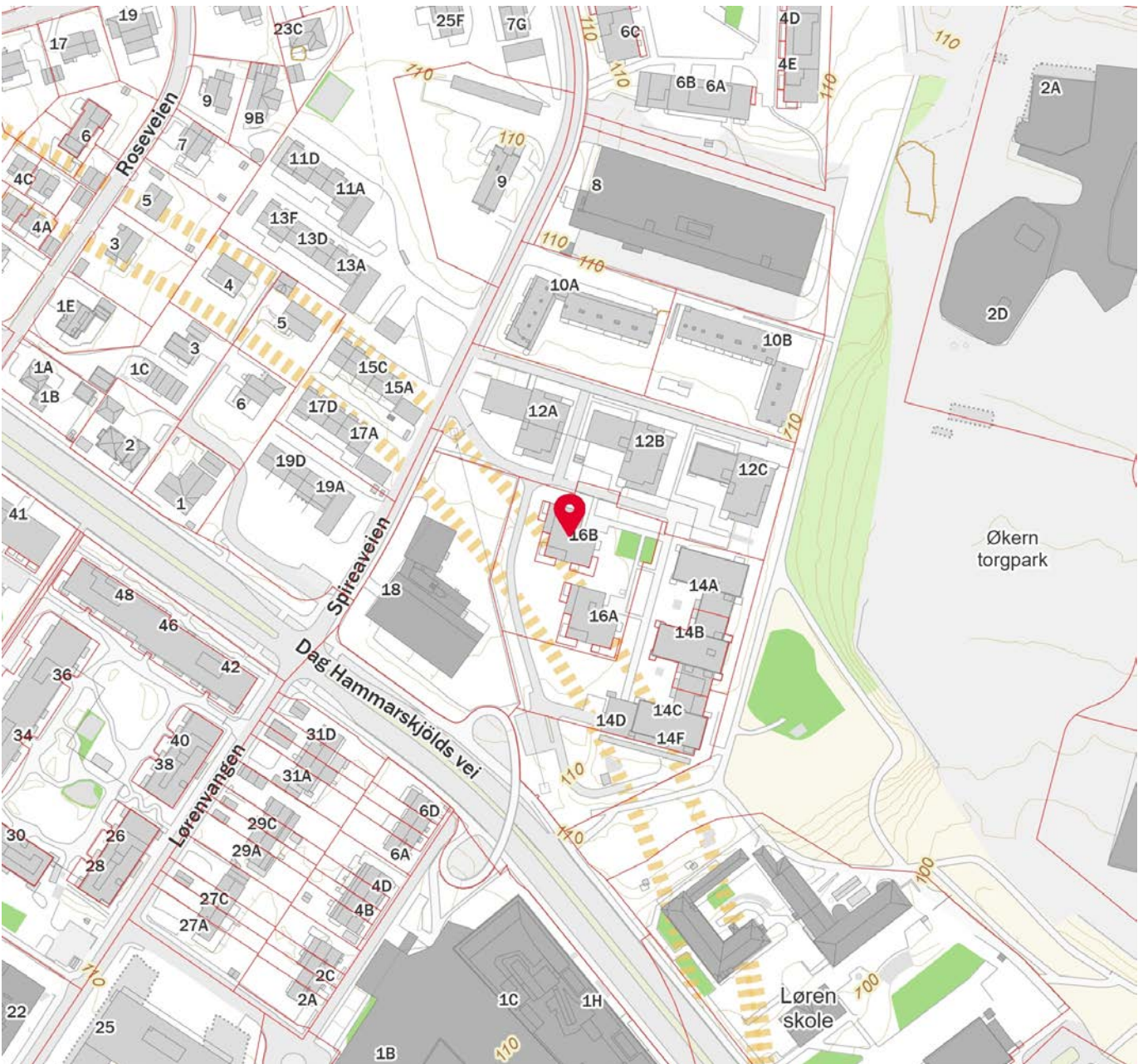


0% 47%

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

## Sivilstand

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





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 17.04.2026  
 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 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: 156246/ 86530763

Adresse: Spireaveien 16

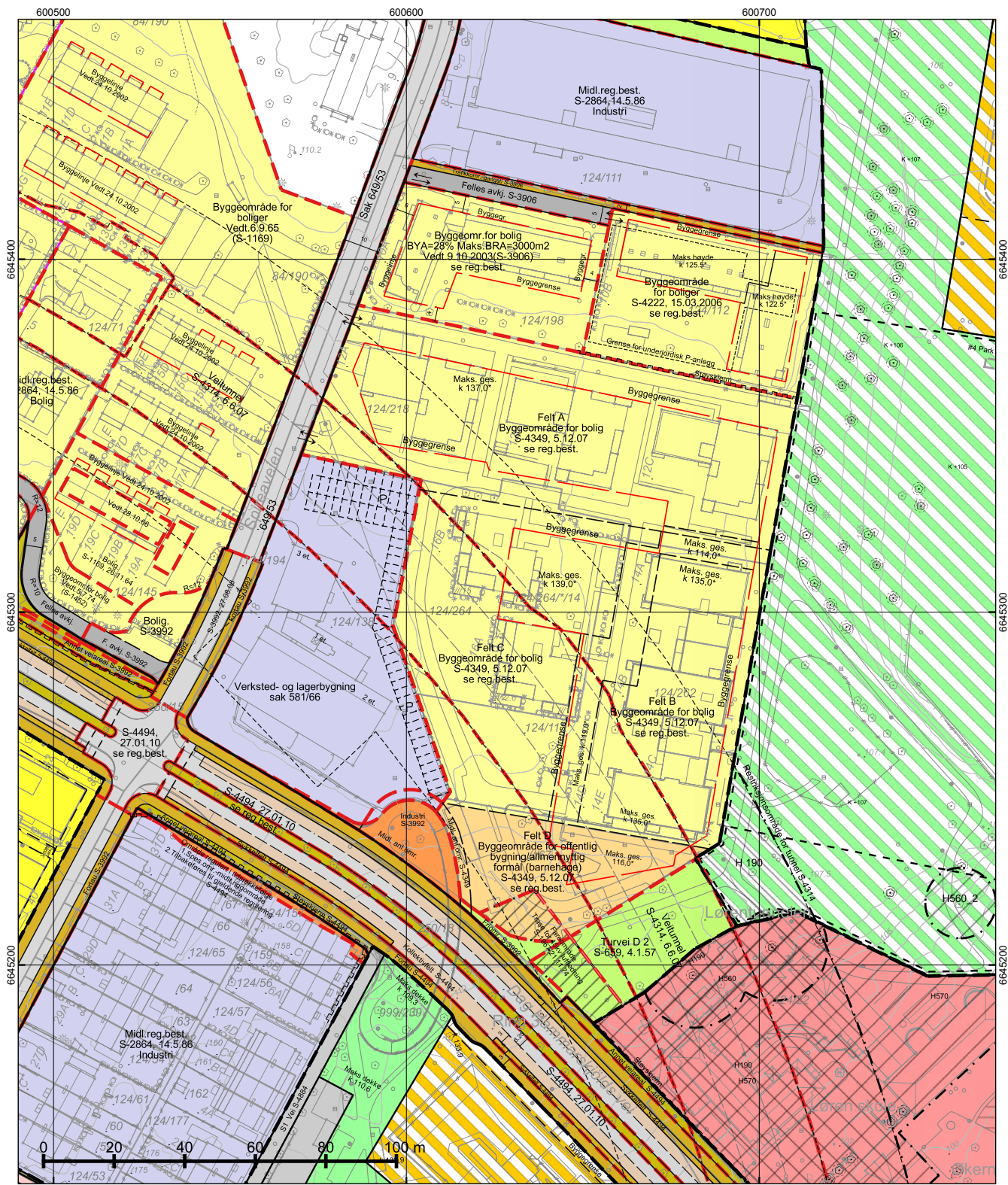
Gnr/Bnr: 124/264

Deres ref.:

Kommentar:

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: 17.04.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

**Reguleringskart**

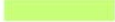

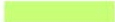

































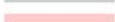
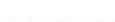















- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

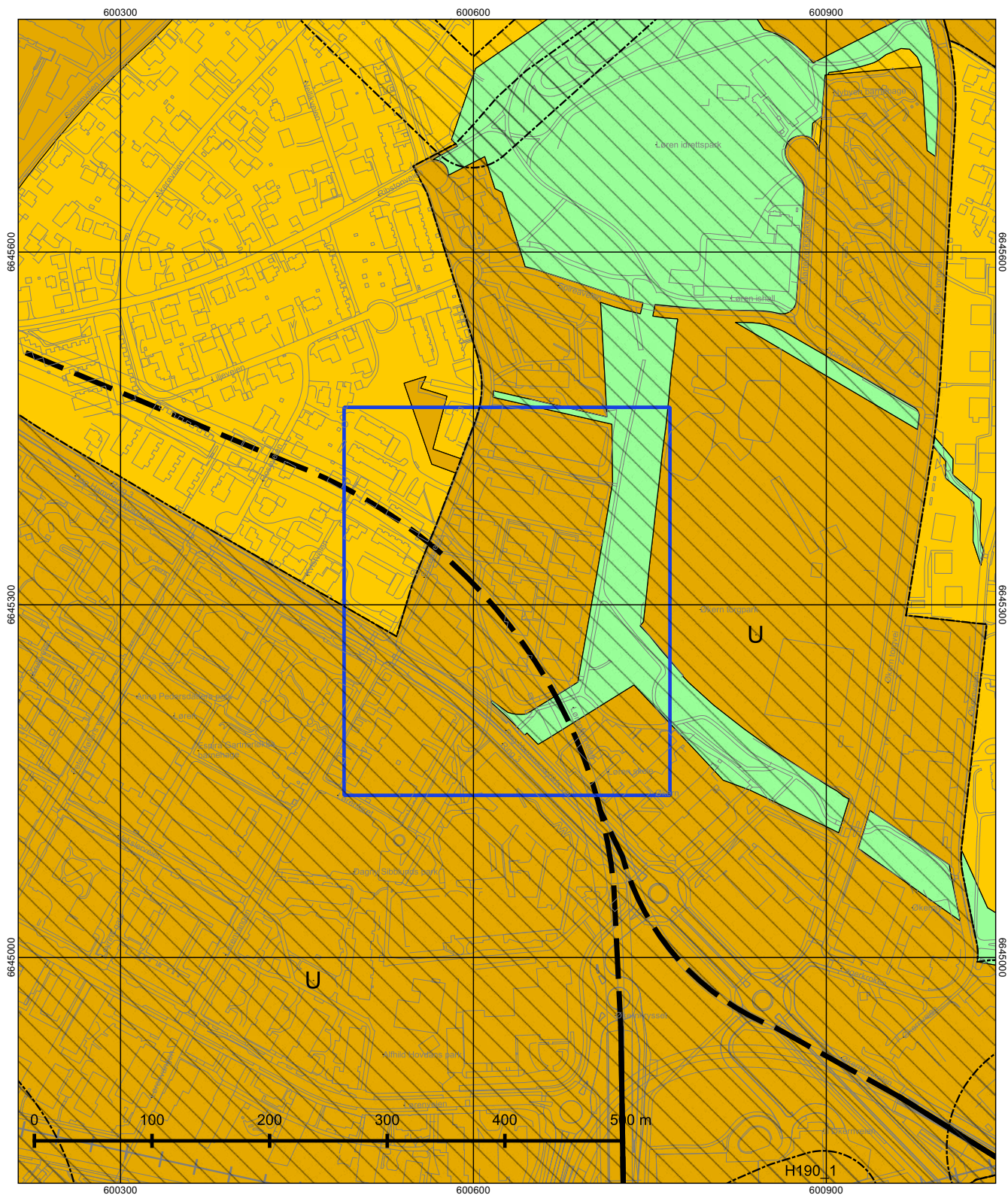
PlottID/Best.nr: 156246/ 86530763	Deres ref.:
Adresse: Spireaveien 16	Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/264	

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/allmenntilgjengelig		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	150 - Industri m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		325 - Veigrunn i tunnel
	311 - Annet veiareal		913 - Formålgrensning
	312 - Fortau		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		Grensning for bebyggelse
	2010 - Veg		Byggegrensning
	2011 - Kjøreveg		Underjordisk anlegg
	2012 - Fortau		Byggegrensning
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Regulert støyskjerm
	3050 - Park		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål		
	RpBestemmelseOmråde		Inn-/utkjøring
	RpBestemmelseGrensning		Eksisterende tre som skal bevares
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrensning		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrensning		
	RbFareOmråde		
	RbFareGrensning		



Oslo

Dato: 17.04.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 156246/86530763  
 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

HUSORDENSREGLER FOR SPIREA PARK 3 Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Spirea Park Sameie.

### 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

### 2 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 skal naboer varsles i god tid, senest to dager før. 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.

### 3 Orden i og bruk av fellesområdene

Av hensyn til brannforskriften må gjenstander ikke hensettes i ganger, områder, trapper eller avsatter.

Sykler skal settes på områder avsatt til sykkelparkering. Sykkelboden er kun for sykler, elsykler og tilsvarende fremkomstmidler. Motorsykler og mopeder kan ikke parkeres i sykkelbod, eller i sameiets bakgård. Motorsykler og mopeder skal stå på seksjonseiers egen parkeringsplass, eller gateparkering.

Det skal 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. Fryser e.l. kan ikke installeres i egen bod.

Det er ikke tillatt med fritidsaktiviteter eller utendørsaktiviteter i sameiets innendørs fellesarealer.

### 4 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 - Vis i kart (Google) [http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/leveringssteder\\_betingelser\\_for\\_avfall/haraldrud\\_gjenbruksstasjon/](http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/leveringssteder_betingelser_for_avfall/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 plasseres i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

#### 5 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.

#### 6 Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Stort navneskilt (58x94 mm) bestilles hos Posten. Endring av navn på ringeklokken meldes til styret.

#### 7 Fasade

Solskjermingsalternativer som markiser og utvendige persienner skal godkjennes av styret med søknad til spireapark3@gmail.com. Fargen har kode RAL 7024 (nærmeste NCS kode er NCS S-8000 N). Det er ikke lov å male utvendige områder. Glasset under rekkverket skal ikke dekkes med duk eller annet. Innsynsskjerming av terrassen kan oppnås ved beplantning. Det er ikke tillatt med blomsterkasse på utsiden av terrassen. Risting av tepper og lignende skal ikke gjøres fra terrassen. Oppsetting av parabolantenne er ikke tillatt. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.

#### 8 Dugnader

Den enkelte seksjon oppfordres å delta på sameiets dugnader. Dugnader arrangeres gjennom sameiets Facebooksider.

#### 9 Garasje

Parker på midten av ditt eget felt. 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. Gjesteparkering skal ikke benyttes av de som bor i blokkene. Gjesteparkering bookes fortløpende via sameiets facebookgruppe. (Spirea Park 3)

#### 10 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.

#### 11 Grilling

Bruk av grill er tillatt på balkongene, så lenge det er gass eller elektrisk. Kullgrill er ikke tillatt på balkongen. Vis hensyn ved grilling og minimer grillos så godt du kan.

#### 12 Nøkler

Dersom man mister nøkler så må dette umiddelbart rapporteres til styret. Erstatningsnøkler koster kroner 500.

#### 13 Overtredelse

For den som overtrer disse bestemmelser kan sameiet kreve tvangsmessige tiltak i henhold til eierseksjonslovens § 26 og 27.

#### 14 Dispensasjon

Styret kan gi dispensasjon fra husordensreglene i spesielle tilfeller.

# Branninstruks

## Spirea Park 3 Sameie

### Ved brannalarm

- Sørg for at alle blir varslet.
- Lukk dører og vinduer.
- Gå raskt ut av bygningen.
- Bruk ikke heis.
- Gå til felles møteplass på tunet ved lekeplass

### Ved brann

- Varsle personer i fare ved å rope "Brann! Brann!".
- Hjelp hverandre ut til felles møteplass.
- Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
- Si i fra til brannvesenet hvis det fremdeles er folk inne.

Merk: Brannrøyk er svært giftig! Dersom trapperommet er fylt av røyk, bruk alternativ rømningsvei eller gå tilbake til leiligheten. Gjør deg til kjenne via vindu eller balkong, slik at redningspersonell kan hjelpe deg trygt ut.

### Redde, varsle, slokke

Rekkefølgen for hva du skal gjøre ved brann, må du avgjøre selv ut fra den aktuelle situasjonen. "Redde, varsle, slokke" er en nyttig huskeregel:

1. REDDE: Sørg for at alle kommer i sikkerhet.
2. VARSLE: Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
3. SLOKKE: Forsøk å slokke brannen, men utsett aldri deg selv eller andre for unødig fare.

### **HUSK!**

Nødnummer til brannvesenet:

110

Oppgi korrekt adresse til brannvesenet:

SPIREAVIEN 16 A-B

Felles møteplass ved evakuering:

LEKEPLASSEN

### **Hilsen styret**

*Instruksen er sist revidert Januar 2025*

## V E D T E K T E R

for

### Spirea Park 3 Sameie, org. nr. 918 811 230

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 16.12.2016.  
Endret på årsmøte <14/04/2021>.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Spirea Park 3 Sameie (heretter kalt sameiet) er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen 16.12.2016. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 26 boligseksjoner og en næringsseksjon (parkeringsseksjonen) på eiendommen gnr. 124, bnr. 264 i Oslo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler er

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller
- private utearealer
- annet

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

##### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden nevnt over, tinglyst i grunnboken.

(2) Sameiebrøken er den enkelte bruksenhetenes hoveddels BRA dividert på summen av alle de 26 bruksenhetenes BRA og næringsseksjonens tinglyste areal i parkeringsgarasjen på 72m<sup>2</sup> (i alt 2258 m<sup>2</sup>.) Balkonger/terrasser/uteareal/boder og øvrige parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

(3) Spirea Park 1 sameie har tinglyst rett til bruk av 2 parkeringsplasser i sameiets garasje.

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Den enkelte seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette eller leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Seksjonseieren orienterer styret per epost om utleieforhold i forkant av utleie. Seksjonen kan ikke leies ut kortere enn tre måneder.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. 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

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

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

(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, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, legging av fliser 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 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) over, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

#### **(8) Enerett til bruk**

Den nye loven fastsetter at det ikke er adgang til å avtale tidsbestemt bruksrett på fellesarealer til f.eks. parkering, bod og hageflekker. Bestemmelsen gjelder også for etablerte rettigheter etter tidligere eierseksjonslov. Det anbefales sterkt at det fastsettes i vedtektene at en eller flere seksjonseiere har midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Dersom det er mulig bør de midlertidige enerettene seksjoneres som tilleggsareal til seksjonen.

Mal: Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer.....

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg ...

Eneretten gjelder fram til.....(maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Gjeldende ordensregler finnes på sameiets Facebook-side, under «filer».

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Særskilte bestemmelser for parkeringsseksjonen (§ 18 i gjeldende vedtekter)**

For parkeringsseksjonen, Spirea Park 3 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter/avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Spirea Park 3 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonene, med mindre Spirea Park 3 Garasjesameie velger sitt eget styre.

Gjeldende tekst:

Parkeringsplass kan kun overdras til seksjonseiere i Spirea Park 3. Plassen kan leies ut til øvrige seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor prosjektet Spirea Park.

### **4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler**

Samtlige parkeringsplasser i garasjene har mulighet for installasjon av ladestasjon. Det må sendes søknad til styret i forkant av installasjonen. Ladere som ikke er søkt godkjent av styret vil bli demontert for seksjonseiers regning. Det er ikke tillatt å bruke annen form for strømtilførsel som f.eks. motorvarmeruttak eller lignende, til ladning av elbil.

Sameiet har ikke avtale med installatør, og den enkelte beboer står fritt til å velge selv. Installasjonen skal gjøres i henhold til gjeldene regelverk og det skal etableres en separat strømmåler til den enkelte elbillader/kurs i felles sikringsskap. Den enkelte seksjonseier skal selv dekke kostnadene ved installasjon av ladestasjon og strømmåler.

For å være forberedt på en situasjon der det vil bli kapasitetsutfordringer på fellesanlegget, og man må gå over til et balansert system, vil Styret kun godkjenne installasjon av Salto/Defa elbil- ladere. Majoriteten av ladere pr dags dato er av dette merket, derfor velges denne løsningen.

Etter gjennomført montering skal kopi av gjeldende dokumentasjon sendes Styret som på bakgrunn av dette vil iverksette månedlig trekk for strømforbruk gjennom OBOS. Beløpet er likt for alle og

fastsettes av Styret for ett år av gangen. Sameiet kan på 3 måneders varsel endre betalingen til reelt forbruk pr ladepunkt (strømmåler).

Ved fraflytting/salg av garasjeandel, skal montert lader følge salget, og forbli montert på den gjeldende plassen.

#### **4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Sameiet har avsatt HC-plasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov.

(2) 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 nærmest mulig inngangen til søkers oppgang/seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(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, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader forbundet med individuell 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 pr seksjon.

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

(4) 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 månedlig 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

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

## **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, eller to styremedlemmer 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/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle 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 opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Garasjeseksjonen har ikke stemmerett.

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

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) 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 nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

### **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

#### **10-1 Forretningsfører**

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

#### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

### **10-3 Forsikring**

Eiendommen må være forsikret. Forsikringen bør også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

(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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

### **11-4 Generelle plikter**

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

# Branninstruks

## Spirea Park 3 Sameie

### Ved brannalarm

- Sørg for at alle blir varslet.
- Lukk dører og vinduer.
- Gå raskt ut av bygningen.
- Bruk ikke heis.
- Gå til felles møteplass på tunet ved lekeplass

### Ved brann

- Varsle personer i fare ved å rope "Brann! Brann!".
- Hjelp hverandre ut til felles møteplass.
- Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
- Si i fra til brannvesenet hvis det fremdeles er folk inne.

Merk: Brannrøyk er svært giftig! Dersom trapperommet er fylt av røyk, bruk alternativ rømningsvei eller gå tilbake til leiligheten. Gjør deg til kjenne via vindu eller balkong, slik at redningspersonell kan hjelpe deg trygt ut.

### Redde, varsle, slokke

Rekkefølgen for hva du skal gjøre ved brann, må du avgjøre selv ut fra den aktuelle situasjonen. "Redde, varsle, slokke" er en nyttig huskeregel:

1. REDDE: Sørg for at alle kommer i sikkerhet.
2. VARSLE: Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
3. SLOKKE: Forsøk å slokke brannen, men utsett aldri deg selv eller andre for unødig fare.

### **HUSK!**

Nødnummer til brannvesenet:

110

Oppgi korrekt adresse til brannvesenet:

SPIREAVIEN 16 A-B

Felles møteplass ved evakuering:

LEKEPLASSEN

**Hilsen styret**

*Instruksen er sist revidert Januar 2025*



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7551

SPIREA PARK 3 SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i SPIREA PARK 3 SAMEIE

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 14. mai kl. 19:00 og lukker 17. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7551>

Det holdes også et frivillig møte 14. mai kl. 19:00 , Møterom Molto Trattoria, Økern Portal.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Pergola/paviljong på fellesområde
8. Skilting av uteareal på fellesområdene
9. Maling av oppganger i 16A og 16B
10. Vekslede varmtvann og/eller vanntrykk
11. Økt transparens i styrets arbeid, tilgjengeliggjøring av dokumentasjon

Med vennlig hilsen,  
Styret i SPIREA PARK 3 SAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret innstiller Kristoffer Thomsen som møteleder

**Forslag til vedtak**

Kristoffer Thomsen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på Alexander Christensen og Liv Silje Borg

**Forslag til vedtak**

Alexander Christensen og Liv Silje Borg er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7551 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7551 Spirea Park 3 Sameie.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-.

Styrets innstilling

Styret foreslår at samlet styrehonorar settes til samme beløp som for foregående år, da det fortsatt er en relativt stor arbeidsmengde som påfaller styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har gjort framstøt på Vibbo for rekruttere nye kandidater, og direkte kontakt med nåværende styremedlemmer for å rekruttere til gjenvalg.

Ingen nye kandidater har meldt seg, verken til rolle som styremedlem eller medlem av valgkomiteen.

De to styremedlemmene som er på valg for 2 år.

To eksisterende styremedlemmer har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

Adrian Sæther Tusa i 16B stiller som medlem av valgkomite, sammen med Bente Synnøve Skogsrud i 16 A (ikke på valg)

### Innstilling

Styret innstiller på Kristoffer Thomsen og Jeanette Jensen som styremedlemmer for 2 nye år. Og Adrian Sæther Tusa som medlem av valgkomite.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jeanette Jensen
- Kristoffer Thomsen

**Valg av 1 medlem av valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomite:

- Adrian Sæther Tusa

---

Sak 7

## Pergola/paviljong på fellesområde

**Forslag fremmet av:**

Faruk Dzankovic

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Ønker å fremme forslag for utbygging av pergola med tak og sidevegger på uteområde. Det trenger ikke å være noe avansert, sittebenker med plass til 10-15 personer, spisebord/benk og eventuelt en grill som kan låses inn og brukes ved behov. Dette kan være en fint arena hvor alle kan møtes, mingle og ha det hyggelig. Både beboere og bebore med venner. (Støy)Veggen kan peke mot gamle ring 3 veien, enten som ensidige eller med hjørne (to sidig). Selve plassen kan være ved siden av søppel sjakter(espira spirea barnehage). Legger ved noen bilder som eksempel på hvordan dette kan se ut. Forslag link:<https://www.plus.dk/no/uterom/oppholdsrom-overbygg/nordic-multi-hagehus-14-m-3-moduler-aapen>

### Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til forslaget, men ser utfordringer som må avklares med hensyn til mulig, egnet plassering innenfor SP3s egen eiendom, uten å komme i konflikt med gjeldende regler knyttet til nabogrenser/eiendommer, eventuell støy og nærhet til andre seksjonseiere og deres interesser.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Pergola/paviljong på fellesområde
- Mot Pergola/paviljong på fellesområde

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ber om at styret bruker mellom 30000 til 40000 til innkjøp av materialer for utbygging av pergola på uteområde.

Mulig at dette kan bli billigere dersom det er interesse å kjøpe materialer selv og gjøre dette selv i form av dugnad

Dette må også sees i sammenheng med selvåg når de begynner å ferdigstille sp3 prosjektet og at det kanskje kan gi synergier. De har bygget dette før og kan sikkerhet komme med forslag.

2. Styret utreder mulige alternativer for plassering, omfang og kostnad fram mot slutføring av "Mastesaken" med tilhørende ferdigstillelse av utomhusområde, og framlegger sak til beslutning for ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

**Vedlegg**

3. Pergola 2.jpg

4. Pergola 1.jpg

5. Pergola 3.jpg

---

Sak 8

## Skilting av uteareal på fellesområdene

**Forslag fremmet av:**

Faruk Dzankovic

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Kjøp av "Plukk opp etter hunden din" skilt

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Skilting av uteareal på fellesområdene
- Mot Skilting av uteareal på fellesområdene

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Nå som snøen har smeltet har jeg observert en del hunde avføring på felles uteområde. Jeg har ingenting imot firbeinte men det er ikke pent syn og spesielt når småbarn er ute og leker. Her må eiere ta mer ansvar!! Foreløpig tiltak for at eierne skal ta mer hensyn er innkjøp av skilt slik som beskriver dette.

2. Årsmøtets forslag etter gjennomført diskusjon

---

Sak 9

## Maling av oppganger i 16A og 16B

Forslag fremmet av:

Neshvan Homar Darwesh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller kommer med følgende forslag:

Maling av fellesareal (spesifikk oppganger i første etasje og kjeller til garasjen).

Kan eventuelt løses ved en dugnad uten at det må nødvendigvis koste styret mye penger.

### Styrets innstilling

Styret har hatt dette på agendaen. Styret stiller seg positiv til forslaget.

Styret foreslår at det sameiet i første omgang innhenter tilbud på maling av de hvite/lyse veggene i oppgangs-etasjene, og inngangspartiene fra garasje. Og at det brukes samme farge som i dag.

Totalt areal på disse flatene er målt opp til å være 250 kvm. Gjengs pris pr kvm for maling av profesjonelle er kr 350-400,- pr kvm, iht Google-søk. Som gir en totalsum for begge blokker og alle etasjer på kr 87 500 - 100 000,-. Noen tillegg må påregnes.

### Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på maling av alle hvite veggflater i oppgangsetasjer i 16A og 16B, og velger utførelse av beste tilbyder innenfor en ramme på kr 100 000- 150 000. Utførelse belastes oppsparte midler.

---

Sak 10

## Vekslende varmtvann og/eller vanntrykk

Forslag fremmet av:

Liv Silje Borg (16A) og Eva Synnøve Trælstad (16B)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelsen under er ikke den opprinnelige, fulle og hele saksframstillingen. Den finner de som vil lese den i vedlegg til saken.

Flere beboere i sameiet Spirea Park 3 har siden ferdigstillingen av bygget opplevd utfordringer med vekslende varmtvann/trykk. Saken har vært til behandling hos styret i flere runder, men saken er fortsatt ikke løst.

Styrets forsøk på å bøte på problemet var å få leverandøren til å skifte ut termostater i dusjbatteri hos beboerne som meldte interesse for dette. For beboerne som ikke har benyttet seg av dette tilbudet, har styret anbefalt at beboerne skifter termostat og blandebatteri for egen regning. Styret har også fremlagt en anbefaling om at beboerne rens inntaksfiltrene mellom blandebatteri i dusjen og røret i veggen.

I den seneste oppdateringen fra styret fremgår det at styret vil derfor utfordre fagpersoner som fortsetter å lete etter årsaker og løsninger på utfordringer i SP2, til også å lete etter årsaker og løsninger på vekslende varmtvann hos oss i SP3. Bakgrunnen er at Spirea Park 2 har brukt ressurser på å sjekke opp hele anlegget på grunn av utfordringer med vanntrykk og temperatur i øvre etasjer.

Beslutningsunderlag og dokumentasjon knyttet til denne saken besitter styret, og er ikke tilgjengelig for den enkelte seksjonseier i Spirea Park 3.

Forslagsstillerne foreslår følgende som beslutningssaker:

1. Styret i Spirea Park 3 gjør en grundig kartlegging av utfordringene knyttet til vekslende varmtvann/trykk (herunder bl.a. hvilke enheter som opplever problemer; hvor i enheten og hvor ofte problemet forekommer; hvordan problemet arter seg; evt. andre relevante tilbakemeldinger fra seksjonseierne)
2. Styret i Spirea Park 3 engasjerer kvalifiserte og kompetente fagpersoner til en systematisk utredning av problematikken til årsaken til problemene er identifisert.
3. Styret i Spirea Park 3 inviterer til et møte vedrørende saken i etterkant av utredning, hvor resultatet av utredningen presenteres sammen med mulige løsninger og plan for veien videre.
4. Styret tilgjengeliggjør dokumentasjon for seksjonseierne vedrørende denne saken i et dokument som oppdateres når det har vært utvikling saken (hendelsesforløp, aktiviteter gjennomført, resultat av iverksatte tiltak, osv.)

### **Styrets innstilling**

Vekslende temperatur på varmtvann og dårlig vanntrykk har vært en sak som har vært oppe gjentatte ganger siden bygget var nytt. Saken har vært oppe til behandling i styret gjentatte ganger, med ulike sammensetninger av styremedlemmer.

Det har vært gjennomført en rekke forsøk på å finne svar på hvorfor vi opplever dette. Det har vært gjennomført tiltak av ulike styrer, og styrene har kommunisert seksjonseiernes eget ansvar for løpende vedlikehold/skifte/rens av utstyr for vann- og avløp i egen seksjon, herunder konkrete tiltak som forventes utført, som forsøk på å løse problemet. Uten at problemet har funnet sin endelige løsning.

Gjennom tett samarbeid med SP2 gjennom vinteren har styret blitt kjent med tilsvarende problemer hos dem. SP2 og tildels Oppgang 2 har hatt tildels betydelige utfordringer med vekslende varmtvannstemperatur, vanntrykk særlig i deres øvre etasjer, og at det tar tildels veldig lang tid å få frem varmtvann i leilighetene i øvre etasjer.

SP2 og SP3 har brukt ressurser på å sjekke opp hele anlegget, for forsøksvis å finne påviselige feil på egne infrastruktur, og på infrastruktur som SP3 har felles med SP2. Det har vært utført hele 9 befaringer med fagpersoner fra Energima og EOS Rør AS.

Det siste halve året er det byttet til ny og større trykktank for varmtvann.

Det er avdekket en feil på varmtvannsinntaket i felles teknisk rom, som er rettet.

Det er avdekket at inntaksfilteret på fjernvarme, mellom kommunal og vår side i felles teknisk rom, har vært delvis tett. Dette er rettet ved å installere et selvvaskende filter som vasker filteret hver halve time, for å hindre framtidig tilsmussing og redusert kapasitet på tilførsel av fjernvarme til varmevekslere. Det er inngått serviceavtale på dette filteret, som nå i oppstartfasen sjekkes hver 6. måned.

Om installasjon av selvvaskende filter på inntaket for fjernvarme løser SP2/SP3 sine utfordringer med vekslende varmtvann, er det ingen fagpersoner som kan garantere. Men et konkret funn, og mulig årsak til varmtvannskapasitet ut i indre system og vekslende varmtvann, er rettet med dette tiltaket.

Filter på SP3s egne kaldtvannsinntak er rensset, og videre rensing av dette filteret blir lagt på serviceintervall. Styret vil vurdere kost/nytte av å installere selvvaskende filter også på kaldtvannsinntaket, da vannet fra kommunen tidvis er av mindre god kvalitet etter vedlikehold på kommunens infrastruktur. Prisen på en slik installasjon vil beløpe seg til ca 150 000,- eks.mva.

En konsekvens av det avdekkede faktum at fjernvarmevannet ikke er rent, og arbeidene som er gjort med installasjon av selvvaskende filter, er at filtre i den enkelte seksjon må renses på nytt for å sikre at alt som kan påvirke varmtvanns-temperatur og gjennomgått, utbedret og i orden.

For øvrig er styret orientert av fagperson i EOS Rør AS at vekslende varmtvann kan skyldes noe som kalles "overslag" mellom varmt og kaldtvann i dusjbatterier eller servantkraner i den enkelte seksjon. Overslag i utstyr i en underliggende seksjon av andre seksjoner i samme vertikal, vil kunne gi vekslende varmtvann i overliggende seksjon i samme vertikal.

Styret har utfordret fagperson hos EOS Rør AS på om SP3s rørsystem er prosjektert og utført iht normer og krav fra den gang bygget ble satt opp. De sier at det ikke er åpenbare forhold som jurister vil vurdere som grove feil eller mangler, som gjør at vi vil kunne nå frem med et eventuelt krav mot utbygger om retting. Kostnadmessig vil det være langt utenfor SP3s rekkevidde å vurdere å bygge om rørsystem for egen regning til et med større kapasitet.

**Årsmøte får besøk av fagperson fra EOS Rør AS som orienterer om undersøkelser som er gjort, funn som er gjort, tiltak som er utført, hva vi kan forvente av ytterligere utredninger og tiltak hos SP3.**

Når styret vurderer beslutningsalternativene som forslagsstillerne legger fram til votering, er det styrets oppfatning at mye allerede er gjort. Styrets innstilling til de 4 voteringsalternativene i saksforslaget er som følger, med tillegg av ett femte voteringsalternativ fra styret:

- 1. Styret anbefaler årsmøte å stemme FOR forslag til vedtak 1.** Det vil kunne gi underlag for fagpersoner i letingen etter mulig steder med overslag i systemet, før forslag 5 (styrets, se under) eventuelt gjennomføres.
- 2. Styret anbefaler årsmøte å stemme MOT forslag til vedtak 2.** Styret mener det alt vesentligste i dette forslaget er utført., og at forslag forslag 1 dekker det som eventuelt mangler for å oppfylle forslaget intensjon.
- 3. Styret anbefaler årsmøte å stemme MOT forslag til vedtak 3.** Forutsetning: at styret orienterer seksjonseierne om resultatene av gjennomført forslag 1.
- 4. Styret anbefaler årsmøte om å stemme MOT forslag til vedtak 4.** Sameie har et styre som må utføre arbeid for fellesskapet på fritiden, mot lite/middels god betaling. Det er begrenset hvor mye løpende informasjon/dokumentasjon/innsikt om pågående saker styret kan pålegges å gjøre tilgjengelig. Styret er valgt av årsmøte og må ha tillit til at det jobber for sameiets beste innenfor tilgjengelig kapasitet, inntil seksjonseiere, forslag til årsmøte eller ekstraordinært årsmøte uttrykker noe annet.
- 5. Styret anbefaler årsmøte om å stemme FOR forslag til vedtak 5.** Forslaget innebærer at Styret engasjerer EOS Rør AS for rens av alle seksjonsinterne filtre, sjekk/rens/skifte av termostater på blandebatterier, og sjekk/repasjon av tilfeller av overslag. Kostnad for dette kan beløpe seg til kr 1500-3000.- pr seksjon +

eventuelle deler. Alle seksjoner faktureres for likt beløp for kontrolldel. Deler faktureres den seksjon som må skifte deler i tillegg til kontrolldel.

#### **Forslag til vedtak 1**

Styret i Spirea Park 3 gjør en grundig kartlegging av utfordringene knyttet til vekslende varmtvann/trykk (herunder bl.a. hvilke enheter som opplever problemer; hvor i enheten og hvor ofte problemet forekommer; hvordan problemet arter seg; evt. andre relevante tilbakemeldinger fra seksjonseierne)

#### **Forslag til vedtak 2**

Styret i Spirea Park 3 engasjerer kvalifiserte og kompetente fagpersoner til en systematisk utredning av problematikken til årsaken til problemene er identifisert.

#### **Forslag til vedtak 3**

Styret i Spirea Park 3 inviterer til et møte vedrørende saken i etterkant av utredning, hvor resultatet av utredningen presenteres sammen med mulige løsninger og plan for veien videre.

#### **Forslag til vedtak 4**

Styret tilgjengeliggjør dokumentasjon for seksjonseierne vedrørende denne saken i et dokument som oppdateres når det har vært utvikling saken (hendelsesforløp, aktiviteter gjennomført, resultat av iverksatte tiltak, osv.)

#### **Forslag til vedtak 5**

Styret engasjerer EOS Rør AS for rens av alle seksjonsinterne filtre, sjekk/rens/skifte av termostater på blandebatterier, og sjekk/repasasjon av tilfeller av overslag. Kostnad for dette kan beløpe seg til kr 1500-3000,- pr seksjon + eventuelle deler. Alle seksjoner faktureres for likt beløp for kontrolldel. Deler faktureres den seksjon som må skifte deler i tillegg til kontrolldel.

#### **Vedlegg**

6. Vedlegg til innmeldte saker til årsmøtet 2025 (1).pdf

---

Sak 11

### **Økt transparens i styrets arbeid, tilgjengeliggjøring av dokumentasjon**

#### **Forslag fremmet av:**

Liv Silje Borg (16A) og Eva Synnøve Trælstad (16B)

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Beskrivelsen under er ikke den opprinnelige, fulle og hele saksframstillingen. Den finner de som vil lese den i vedlegg til sak 10, som Sak 2.

Bakgrunnen for innmelding av sak nr. 2 Økt transparens i styrets arbeid, og tilgjengeliggjøring av dokumentasjon er seksjonseiernes manglende innsikt i pågående saker.

Seksjonseierne i sameiet Spirea Park 3 mangler innsikt i styrets arbeid og relevant dokumentasjon for pågående saker, eksempelvis saken om vekslende varmtvann. Manglende innsyn i sentral dokumentasjon vedrørende sameiets viktigste saker medfører manglende forståelse og innsikt hos seksjonseierne i hva de sentrale problemstillingene omhandler, utvikling i sakene samt styrets håndtering av disse.

Forslagsstillerne av saken foreslår derfor følgende som beslutningssak:

1. Styret oppretter et eget forum for deling av relevant dokumentasjon av pågående saker med seksjonseierne (f.eks. i Vibbo)
2. Dokumentasjon vedrørende pågående saker oppdateres jevnlig, og etter utvikling i saken (styrets beslutninger om valg av aktiviteter, resultater av aktivitetene, ev. plan for videre arbeid med pågående saker)
3. Styret orienterer sameiet om nye oppdateringer i dokumentasjonen, slik at seksjonseierne kan holde seg orientert om den seneste utviklingen i pågående saker

### **Styrets innstilling**

Styrearbeid i små sameier og borettslag blir som hovedregel ikke utført av profesjonelle styremedlemmer på heltid, men er arbeid utført på fritiden, basert på frivillighet, i de fleste tilfeller mot beskjeden kompensasjon i forhold til tiden som legges inn.

Det er begrenset hvor mye informasjon/dokumentasjon/innsikt om saksbehandling i pågående saker styret kan pålegges å gjøre løpende tilgjengelig. Det er ikke norm at styreprotokoller offentliggjøres. Det er ikke norm at dokumentasjon og beslutningsunderlag offentliggjøres løpende. Men det er regler eller normer for hva styret kan/skal/bør gjøre tilgjengelig. Dette kan interesserte lese mer om her:

<https://www.entrepriserettsadvokater.no/sameier-og-borettslag/styrets-fullmakt/>

<https://bate.no/batebloggen/beboers-innsynsrett-i-styrearbeidet>

Styret er valgt av årsmøte og må ha tillit til at det jobber for sameiets beste innenfor gjeldende lover og regler. Styret bør, innenfor regelverk og dets kapasitet, informere om saker som er oppe på styremøtene og beslutninger som vedtas.

Styret er på ingen måte mot transparens. Styret erkjenner at det er forbedringspotensial når det gjelder informasjon. Og har som intensjon å bli bedre på dele informasjon med seksjonseierne. Det er også lov å stille spørsmål til styret, eller ta en telefonsamtale om noen har særlige behov for informasjon.

Men styrearbeidet og styremøtene kan ikke utføres som et åpent plenumsmøte hvor alle seksjonseiere skal ha full innsikt. Dersom seksjonseiere har behov for innsikt i et omfang som framstilt i saksforslaget, er styret innstilling at en stiller som kandidat til et verv som styremedlem eller styreleder.

Styret er valgt av årsmøte og må ha tillit til at det jobber for sameiets beste innenfor gjeldende lovverk og tilgjengelig kapasitet, inntil det lovregulerte antall seksjonseiere fremmer forslag for årsmøte eller ekstraordinært årsmøte, som uttrykker noe annet.

**Styret anbefaler årsmøte å stemme MOT forslaget slik det er framstilt for vedtak.**

### **Forslag til vedtak**

1. Styret oppretter et eget forum for deling av relevant dokumentasjon av pågående saker med seksjonseierne (f.eks. i Vibbo)
2. Dokumentasjon vedrørende pågående saker oppdateres jevnlig, og etter utvikling i saken (styrets beslutninger om valg av aktiviteter, resultater av aktivitetene, ev. plan for videre arbeid med pågående saker)
3. Styret orienterer sameiet om nye oppdateringer i dokumentasjonen, slik at seksjonseierne kan holde seg orientert om den seneste utviklingen i pågående saker



# Styrets årsrapport

## Styrets årsrapport 2024/2025

Styret har avholdt 9 styremøter i perioden 01.05.24 – 01.05.25.

I tillegg har vi hatt noen få kortere møter i konkrete saker og digital kommunikasjon ved behov, samt løpende kommunikasjon om innkommende og løpende saker i digitale styrekanaler.

Styret har også deltatt på møter i regi av samarbeidsutvalget (SU) for å planlegge dugnad og vedlikehold av fellesarealene. SU er en samhandlingsarena mellom de tre sameiene i Spirea Park, som koordinerer vedlikehold, aktiviteter, tiltak og saker som angår felles arealer utomhus.

Styret har utført løpende drift, vedlikehold, reparasjoner og enkelte oppgraderinger av bygninger og fellesarealer.

Styret har utført 2 HMS-vernerunder siste 12 måneder, og lukket avvik løpende, deriblant skifte av huskesete på felles lekeplass, fikse håndløpere i oppganger.

### Saker fra SU siste år i utvalg:

- Planlegging og gjennomføring av årlig vårdugnad. Gjennomført med stor suksess 2. mai 2024 og 29. april i år. Veldig trivelig at så mange deltar, både voksne og barn, i aktiviteter til felles nytte og glede.
- Planlegging og gjennomføring av årlig vårvask av garasjejanlegg.
- Arbeidet med avtaler med el-sparkesykkelaktører om elektronisk sperring av område Spirea Park for kjøring med slike kjøretøy. Foreløpig avtale inngått med Bolt. Jobbes videre med øvrige aktører.
- Avtale mellom SP2 og SP3 om plantning av nye hekkplanter på to steder for å hindre etablerte snarveier som gir unødig slitasje på plen og gjennomført nær markterrasse til noen av våre beboere.
- Etablert arbeidsgruppe på tvers av sameiene, som skal jobbe fronte sameiene interesser inn mot JM ifm slutføring av utomhusarealene som del av «Mastesaken», som det jobbes for gjennomføring av sommeren 2026. (se også annet punkt om Mastesaken).
- Ny skilting på bommene vedr regler for innkjøring og parkering innenfor bommene.
- Ny merking av avfallsbrønnene hit ny nasjonal merkestandard (utføres ila mai 2025)
- Forsøksordning med tømning av brønner for restavfall 1 gang pr uke fra 1.januar 2025. Ville spart Spirea Park for kr 600 000,-/år i tømmekostnader. Skrinlagt etter 2 måneder pga manglende kapasitet i de aktuelle brønnene. Tømning av restavfall 1 gang pr uke gjenopptas når økt kapasitet inne på tunet er på plass. Avfallsbrønner ved nr 12A vil bli erstattet av 2 nye 5m<sup>3</sup> brønner for papir, og 1 ny 3m<sup>3</sup> brønn for restavfall (omgjøres senere til utsortering av mat). Nye brønner etableres inne på tunet sammen med de andre, med tillegg av en mindre overflatecontainer for glass/metall. Dagens container i stål for papp/papir fjernes. Første utkast til avtale med JM om nye brønner uten kostnad for sameiene, som del av ferdigstilling av utomhusområde, er under p.t sendt alle sameie-styrene for gjennomgang. Gjennomføres muligens høsten 2025 eller som del av «mastesaken» 2026.
- Gjennomført utskifting av sand i sandkassene.

### Saker behandlet/fulgt opp av styret i SP3:

- Saken om innkjøp og etablering av nye lekeapparater for litt større barn, omtalt i fjorårets rapport, er utsatt inntil videre, da det ikke ble enighet mellom sameiene om plassering og type lekeapparater.

- Det er kommet forslag fra SU om innkjøp og etablering av et flyttbart bordtenningsbord på felles uteareal, som styret har stilt seg positiv til. Kostnad og plassering gjenstår å avklare.
- Saken fra fjorårets rapport om maling av oppganger er ikke gjennomført ennå, men ligger som årsmøtesak i år til votering, da totalbeløpet overstiger styrets handlingsrom innenfor gjeldende regelverk (se egen årsmøtesak).
- Fjorårets sak om økonomisk ramme for å forberede en sak mot JM, sammen med OBOS Prosjekt AS, vedrørende antatte avvik på utførelse av fall på terreng og mangler ved overvannshåndtering, som mulig årsak til utfordringer med tiltagende svanke på overvanns- og avløpsledninger, samt vanninntrenging i p-kjeller, er fulgt opp gjennom 2024/2025. Det er gjort oppmåling av faktiske terrenghøyder, og sammenligning mot «As built-tegninger», med påviste avvik. Det er utført omfattende videokontroll av overvanns- og avløpsledninger, med dokumentasjon av tiltakende avvik. Det er gjennomført møte med JM om saken, hvor det ble bedt om «As built-tegninger» på drenering og trase for overvann og avløpsledninger (mangler i sameiets FDV og er ikke sendt inn og registrert hos kommunen iht krav). JM har sendt oss tegningene de har klart å finne fram, men disse er svært mangelfulle og dokumenterer egentlig ikke det vi ba om. JM er purret ifm bedre dokumentasjon, men har gått i «silent-modus». Styret har derfor jobbet fram en forliksklage mot JM, sammen med Dalan Advokatfirma DA, som ble postet 08.04.25. Saken er foreløpig ikke fått dato i forliksrådet.
- Styret har fullt opp «Mastesaken» gjennom årets som er gått. Med de andre sameiene, befaring og påfølgende møte med JM og deres advokat, hvor disse orienterte styrene om status og videre framdriftsplan i saken. Det er signert en avtale med SP1 om rettigheter til plassering av ny endemast på deres tomt, der hvor dagens mast står. Avtalen var en fotutsetning for at JM ville gå videre med å få på plass nødvendige avtaler med Elvia og NVE om nedgraving av luftspennet og høyspentledningene som ligger i bakken over vår tomt, nødvendige rettighetsavtaler med SP2 og SP3 og igangsetting av prosjektering av ny mast og slutføring av våre felles utomhusarealer. Gjennom avtalen om plassering av ny endemast ved Spireaveien 12A ble det i møte med JM avklart at avfallsbrønnene ved Spireaveien 12A aldri ville kunne tas i bruk. Det ble da av styret foreslått å framskynde arbeidet med ferdigstilling av endelig avfallsløsning for sameiene (del av avtalt slutføring av utomhusarealet). Trolig gjennomføring høsten 2025, eller i forbindelse med mulig gjennomføring av mastesaken i 2026, gitt at NVE gir sin tilslutning til aktuell plan om ny mast ved 12A. JM har formidlet at NVE er det usikre kortet i aktuell plan. Sier de nei, foreligger ingen alternative løsninger for nedlegging av luftstrekke. JM sier da at dispensasjon fra rekkefølgekravet om nedlegging av luftstrekke er eneste mulige konklusjon, og at Plan- og Bygningsetaten da må innvilge SP2 og SP3 ferdigattest uten at rekkefølgekravet er oppfylt. Når det resultatet eventuelt foreligger må sameiene da eventuelt vurdere rettslige skritt for å få kompensasjon for seksjoner kjøpt på feil premisser, til en høy verdi, sett opp mot verdireduksjonen luftstrekke representerer.
- Styret har innført ny bookingløsning i Vibbo for gjesteplasser i garasje.
- Styret har lagt inn bookingløsning i Vibbo for utstyr for felles bruk. Beboere har lagt inn møbelrenser og høytrykkspyler som del av utstyret. I tillegg har styret kjøpt og lagt inn en terrasse/plattingvasker som del av utstyret.
- Styret har innhentet en bygningsrapport fra Diils, som er lagt inn i en web-løsning fra samme selskap, for planlegging og oppfølging av vedlikehold av sameiets bygg. Utover kjent sak på vanninntrenging i p-kjeller, ble det påvist noen feil på overganger mellom beslag og veggpanel. Utover dette ingen anmerkninger eller større vedlikeholdsbehov i nær framtid. Styret iverksetter tiltak for utbedring av anmerkning, og saken om vanninntrenging er som tidligere nevnt i prosess.
- Det ble i 2024 gjennomført kartlegging av problem med skjegg/sølvkre i alle seksjoner. Sanering i alle seksjoner er gjennomført av Anticimex under vår bygningsforsikring hos IF.
- Styret har oppgradert sykkelrom med 3 nye dobbeltstikkontakter med tidsstyring for å muliggjøre sikrere lading av stadig flere el-sykler.

- Styret har montert sikkert nøkkelskap i sikringskapsrom for oppbevaring av bl.a nøkler til rom med driftskritisk utstyr, slik at vi sikrer tilgang til disse for servicepersonell også når nøkkelansvarlig i styret er bortreist.
- Saken med vannlekkasje i fjerde etasje i 16A senhøst 2023, med følgeskader nedover i underliggende leiligheter, ned til garasje, er omsider sluttført og lukket. Reparasjon av skadene beløp seg til 2,5 mill. Skaden kom av påvist byggetabbe under bad i fjerde etasje. Skaden ble tatt over bygningsforsikringen til sameie, med den følge at årspremien har økt med 30% i 2025. Premieøkningen er klaget inn for IF, da deres taksmann hevdet IF ville søke regress overfor utbygger. Styret har bedt om redegjørelse for hva IF har foretatt seg i saken vedrørende regress.
- Saken om utfordringer med vekslende varmtvann er løftet på nytt av to seksjonseiere. Se egen sak til årsmøte.
- Sameie har belysning i alle oppganger og fellesarealer med lyspærer som ikke lenger produseres. Vi kjøpte i fjor inn et restlager av pærer for å utsette skifte til LED-armaturer, som ville kostet omkring 165 000,-. Imellomtiden har produktutviklingen gått sin gang. Vaktmester har funnet nye LED-pærer som passer i sokkel på eksisterende armaturer. Skifte til LED-pærer blir nå løpende utført av vaktmester, og medfører en besparelse på 155 000,- ift skifte av armaturer.
- Styret har vurdert å utføre tiltak for å løfte kvaliteten på gresslagte arealer. Styret har besluttet å avvente tiltak inntil videre, eller til mastesaken med graving er konkludert.
- Styret har behandlet en sak om skjerming mot innsyn/tildekking av glassgjerde på balkonger. Husordens-reglens pkt 7 viser til at skjerming mot innsyn/tildekking av glass ikke er tillatt, utover den skjerming som oppnås med planter i kasser eller potter på innsiden av glass. Plantekasser på utsiden av glass er heller ikke tillatt. Ei heller installasjoner på balkonger som bære preg av å være permanente. Seksjonseiere som utfordret reglene, er kontaktet. Alle har innrettet seg etter reglene.

#### Økonomi:

- Felleskostnader: Styret har økt samlede felleskostnader med 4% f.o.m 01.02.2025, basert på forventet prisstigning for året.
- Budsjettet for 2025 ble satt opp med et forventet resultat på kr 30 000,-, med noen bufferposter på drift, vedlikehold og energikostnader. Usikkerhet er knyttet til eventuelle kostnader sameie selv må dekke vedrørende saken om «Vanninntrenging i kjeller, overvann, avløp og drenering».
- Pr. 30.04.25 har vi et underforbruk på kostnader på ca 221 000,-. Sameie har 1 155 000,- på konto, fordelt på drifts- og sparekonto. Sameier har ingen langsiktig gjeld.

#### Fremtidige planer:

- Lukke problemstillingene med vekslende varmtvann ila 2025.
- Oppgradere nettverksenheter på heisalarmer fra 2G til 4G senest første halvår 2027. Siste oppdatering fra Telenor er at de starter nedbygging av 2G-nettet etter 2027.
- Gjennomføre maling av veggflater i etasjegangar ila 2025, gitt tilslutning fra årsmøte.
- Slutføre avtaleverk for felles teknisk utstyr for fjernvarme/varmtvann i teknisk rom i SP2, herunder avtale om drift- og vedlikehold, og fakturering av faktisk forbruk fjernvarme for hvert sameie.
- Utrede mulighetene for en sammenslåing av SP1, SP2 og SP3 til ett sameie, og tallfeste de eventuelle økonomiske fordelene av en sammenslåing. Styret er av den oppfatning at det må være store økonomiske fordeler å hente ut i form av lavere fellesutgifter for alle seksjoner.
- SP2 har 6. mai orientert styret om at de går over til en app-basert løsning for garasjeportåpning gjennom Defigo fra 1. juni 2025. SP3 har løsning for åpning av garasjeport via skiltgjenkjenning under SP2 sin avtale

med Easygate. SP3 må enten inngå egen avtale med Easygate, inngå avtale med annen tilbyder av løsning for automatisk skiltgjenkjenning, eller inngå avtale med Parqio om appløsning for fjernåpning av port med utgangspunkt i dagens komponenter for OBOS-nøkkel, som ikke har automatisk åpning ved skiltgjenkjenning. Styret kommer tilbake til hvilken løsning som blir valgt ut fra økonomi og funksjonalitet.

**SPIREA PARK 3 SAMEIE**  
**ORG.NR. 918 811 230, KUNDENR. 7551**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 706 572	1 655 672	1 709 293	1 804 560
Ladeinntekter EL-bil		0	400	0	0
Andre inntekter		0	1 035	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 706 572</b>	<b>1 657 107</b>	<b>1 709 293</b>	<b>1 804 560</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 575	-4 582	-5 000	-10 000
Styrehonorar	4	-75 000	-32 500	-32 500	-75 000
Revisjonshonorar	5	-6 467	-7 697	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-59 235	-56 333	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-72 576	-7 219	-50 000	-130 000
Drift og vedlikehold	7	-275 946	-260 023	-300 000	-244 000
Forsikringer		-88 339	-82 565	-91 000	-109 000
Kommunale avgifter	8	-345 278	-295 017	-344 000	-390 000
Kostnader sameie		-51 192	-49 980	-70 000	-70 000
Energi/fyring	9	-365 567	-385 904	-430 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 990	-123 836	-131 000	-136 000
Andre driftskostnader	10	-196 115	-131 291	-146 000	-167 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 667 280</b>	<b>-1 436 946</b>	<b>-1 669 500</b>	<b>-1 794 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>39 292</b>	<b>220 161</b>	<b>39 793</b>	<b>10 560</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	20 194	10 197	0	20 000
Finanskostnader	12	-29	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>20 165</b>	<b>10 197</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>59 457</b>	<b>230 358</b>	<b>39 793</b>	<b>30 560</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		59 457	230 358		

**SPIREA PARK 3 SAMEIE**  
**ORG.NR. 918 811 230, KUNDENR. 7551**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		70	65
Forskuddsbetalte kostnader		31 034	30 248
Driftskonto OBOS-banken		297 675	644 923
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6
Sparekonto OBOS-banken		635 759	268 045
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>964 538</b>	<b>943 286</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>964 538</b>	<b>943 286</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		795 305	735 848
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>795 305</b>	<b>735 848</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 113	27 148
Leverandørgjeld		141 120	180 290
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>169 233</b>	<b>207 438</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>964 538</b>	<b>943 286</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_.\_\_.2025

Styret i Spirea Park 3 Sameie

Morten Munch Erichsen

Alexander Christensen

Tor Ivar Sund Jørgensen

Jeanette Jensen

Kristoffer Thomsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 504 944
TV	64 064
Kabel-TV	60 164
Garasjeleie	43 200
Strøm motorvarmere	37 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 710 172</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 706 572</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 223, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 467.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-69 713
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 864
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-72 576</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 599
Drift/vedlikehold VVS	-65 000
Drift/vedlikehold elektro	-2 453
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 798
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 740
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 116
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 497
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-1 743
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-275 946</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-233 760
Renovasjonsavgift	-111 518
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-345 278</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-112 685
Fjernvarme	-252 882
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-365 567</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Verktøy og redskaper	-37 638
Vaktmestertjenester	-43 450
Renhold ved firmaer	-71 698
Andre fremmede tjenester	-25 145
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 223
Andre kontorkostnader	0
Bank- og kortgebyr	-2 818
Velferdskostnader	-6 643
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-196 115</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 360
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 714
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	120
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>20 194</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-29
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-29</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SPIREA PARK 3 SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SPIREA PARK 3 SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• 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.</li></ul>
---	--

### 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Aarvold, Sven Mozart**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-14 11:58:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F270L-EA886-E8HFV-LDIOF-4C0I3-2LVOS

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Vedlegg 3 til sak 7. Pergola/paviljong på fellesområde



Vedlegg 4 til sak 7. Pergola/paviljong på fellesområde



Vedlegg 5 til sak 7. Pergola/paviljong på fellesområde



# Bakgrunn for innmeldte saker til årsmøtet 2025

## Spirea Park 3

### Innmeldte saker:

1. Vekslende varmtvann og/eller trykk
2. Økt transparens i styrets arbeid, og tilgjengeliggjøring av dokumentasjon

### Forslagsstillere:

- Liv Silje Borg
- Eva Synnøve Trælstad

## Sak 1 – Vekslende varmtvann og/eller trykk

Flere beboere i sameiet Spirea Park 3 har siden ferdigstillelsen av bygget opplevd utfordringer med vekslende varmtvann/trykk. Saken har vært til behandling hos styret i flere runder, men saken er fortsatt ikke løst.

Styrets forsøk på å bøte på problemet var å få leverandøren til å skifte ut termostater i dusjbatteriene hos beboerne som meldte interesse for dette. For beboerne som ikke har benyttet seg av dette tilbudet, har styret anbefalt at beboerne skifter termostat og blandebatteri for egen regning. Styret har også fremlagt en anbefaling om at beboerne renser inntaksfiltrene mellom blandebatteri i dusjen og røret i veggen.

I den seneste oppdateringen fra styret fremgår det at *styret vil derfor utfordre fagpersoner som fortsetter å lete etter årsaker og løsninger på utfordringer i SP2, til også å lete etter årsaker og løsning på vekslende varmtvann hos oss i SP3*. Bakgrunnen er at Spirea Park 2 har brukt ressurser på å sjekke opp hele anlegget på grunn av utfordringer med vanntrykk og temperatur i øvre etasjer.

Beslutningsunderlag og dokumentasjon knyttet til denne saken besitter styret, og er ikke tilgjengeliggjort for den enkelte seksjonseier i Spirea Park 3.

## Sak 2 – Økt transparens i styrets arbeid, og tilgjengeliggjøring av dokumentasjon

Seksjonseierne i sameiet Spirea Park 3 mangler innsikt i styrets arbeid og relevant dokumentasjon for pågående saker, eksempelvis saken om vekslende varmtvann.

Manglende innsyn i sentral dokumentasjon vedrørende sameiets viktigste saker medfører manglende forståelse og innsikt hos seksjonseierne i hva de sentrale problemstillingene omhandler, utvikling i sakene samt styrets håndtering av disse.

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.05.25

Selskapsnummer: 7551 Selskapsnavn: SPIREA PARK 3 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kristoffer Thomsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Alexander Christensen og Liv Silje Borg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jeanette Jensen
- Kristoffer Thomsen

Medlem av valgkomite (kun 1 skal velges)

- Adrian Sæther Tusa

**Sak 7 Pergola/paviljong på fellesområde**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For pergola/paviljong på fellesområde
- Mot pergola/paviljong på fellesområde

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Ber om at styret bruker mellom 30000 til 40000 til innkjøp av materialer for utbygging av pergola på uteområde.  
Mulig at dette kan bli billigere dersom det er interesse å kjøpe materialer selv og gjøre dette selv i form av dugnad  
Dette må også sees i sammenheng med selvålg når de begynner å ferdigstille sp3 prosjektet og at det kanskje kan gi synergier. De har bygget dette før og kan sikkerhet komme med forslag.
- Styret utreder mulige alternativer for plassering, omfang og kostnad fram mot slutføring av "Mastesaken" med tilhørende ferdigstilling av utomhusområde, og framlegger sak til beslutning for ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

**Sak 8 Skilting av uteareal på fellesområdene**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For skilting av uteareal på fellesområdene
- Mot skilting av uteareal på fellesområdene

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Nå som snøen har smeltet har jeg observert en del hunde avføring på felles uteområde. Jeg har ingenting imot firbeinte men det er ikke pent syn og spesielt når småbarn er ute og leker. Her må eiere ta mer ansvar!! Foreløpig tiltak for at eierne skal ta mer hensyn er innkjøp av skilt slik som beskriver dette.
- Årsmøtets forslag etter gjennomført diskusjon

### Sak 9 Maling av oppganger i 16A og 16B

Styret innhenter tilbud på maling av alle hvite veggflater i oppgangsetasjer i 16A og 16B, og velger utførelse av beste tilbyder innenfor en ramme på kr 100 000- 150 000. Utførelse belastes oppsparte midler.

- For  
 Mot

### Sak 10 Vekslende varmtvann og/eller vanntrykk

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styret i Spirea Park 3 gjør en grundig kartlegging av utfordringene knyttet til vekslende varmtvann/trykk (herunder bl.a. hvilke enheter som opplever problemer; hvor i enheten og hvor ofte problemet forekommer; hvordan problemet arter seg; evt. andre relevante tilbakemeldinger fra seksjonseierne)
- Styret i Spirea Park 3 engasjerer kvalifiserte og kompetente fagpersoner til en systematisk utredning av problematikken til årsaken til problemene er identifisert.
- Styret i Spirea Park 3 inviterer til et møte vedrørende saken i etterkant av utredning, hvor resultatet av utredningen presenteres sammen med mulige løsninger og plan for veien videre.
- Styret tilgjengeliggjør dokumentasjon for seksjonseierne vedrørende denne saken i et dokument som oppdateres når det har vært utvikling saken (hendelsesforløp, aktiviteter gjennomført, resultat av iverksatte tiltak, osv.)
- Styret engasjerer EOS Rør AS for rens av alle seksjonsinterne filtre, sjekk/rens/skifte av termostater på blandebatterier, og sjekk/repasasjon av tilfeller av overslag. Kostnad for dette kan beløpe seg til kr 1500-3000.- pr seksjon + eventuelle deler. Alle seksjoner faktureres for likt beløp for kontrolldel. Deler faktureres den seksjon som må skifte deler i tillegg til kontrolldel.

### Sak 11 Økt transparens i styrets arbeid, tilgjengeliggjøring av dokumentasjon

1. Styret oppretter et eget forum for deling av relevant dokumentasjon av pågående saker med seksjonseierne (f.eks. i Vibbo) 2. Dokumentasjon vedrørende pågående saker oppdateres jevnlig, og etter utvikling i saken (styrets beslutninger om valg av aktiviteter, resultater av aktivitetene, ev. plan for videre arbeid med pågående saker) 3. Styret orienterer sameiet om nye oppdateringer i dokumentasjonen, slik at seksjonseierne kan holde seg orientert om den seneste utviklingen i pågående saker

- For  
 Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for SPIREA PARK 3 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 918811230

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 14. mai kl. 19:00 til 17. mai kl. 19:00 og møtet ble avholdt 14. mai 2025, Møterom Molto Trattoria, Økern Portal.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret innstiller Kristoffer Thomsen som møteleder

Forslag til vedtak:

Kristoffer Thomsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på Alexander Christensen og Liv Silje Borg

Forslag til vedtak:

Alexander Christensen og Liv Silje Borg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16



Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 2  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 2  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at samlet styrehonorar settes til samme beløp som for foregående år, da det fortsatt er en relativt stor arbeidsmengde som påfaller styret.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 1  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har gjort framstøt på Vibbo for rekruttere nye kandidater, og direkte kontakt med nåværende styremedlemmer for å rekruttere til gjenvalg.

Ingen nye kandidater har meldt seg, verken til rolle som styremedlem eller medlem av valgkomiteen.

De to styremedlemmene som er på valg for 2 år.

To eksisterende styremedlemmer har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

Adrian Sæther Tusa i 16B stiller som medlem av valgkomite, sammen med Bente Synnøve Skogsrud i 16 A (ikke på valg)

**Innstilling**

Styret innstiller på Kristoffer Thomsen og Jeanette Jensen som styremedlemmer for 2 nye år. Og Adrian Sæther Tusa som medlem av valgkomite.

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jeanette Jensen (16 stemmer)

Kristoffer Thomsen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jeanette Jensen

Kristoffer Thomsen

### Medlem av valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Adrian Sæther Tusa (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Adrian Sæther Tusa

## 7. Pergola/paviljong på fellesområde

Fremmet av: Faruk Dzankovic

Ønker å fremme forslag for utbygging av pergola med tak og sidevegger på uteområde. Det trenger ikke å være noe avansert, sittebenker med plass til 10-15 personer, spisebord/benk og eventuelt en grill som kan låses inn og brukes ved behov. Dette kan være en fint arena hvor alle kan møtes, mingle og ha det hyggelig. Både beboere og bebore med venner. (Støy)Veggen kan peke mot gamle ring 3 veien, enten som ensidige eller med hjørne (to sidig). Selve plassen kan være ved siden av søppel sjakter(espira spirea barnehage). Legger ved noen bilder som eksempel på hvordan dette kan se ut. Forslag link:<https://www.plus.dk/no/uterom/oppholdsrom-overbygg/nordic-multi-hagehus-14-m-3-moduler-aapen>

### Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til forslaget, men ser utfordringer som må avklares med hensyn til mulig, egnet plassering innenfor SP3s egen eiendom, uten å komme i konflikt med gjeldende regler knyttet til nabogrenser/eiendommer, eventuell støy og nærhet til andre seksjonseiere og deres interesser.

### Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 13

Antall stemmer mot saken: 4

Antall blanke stemmer: 1

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)


Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak 1:

Ber om at styret bruker mellom 30000 til 40000 til innkjøp av materialer for utbygging av pergola på uteområde.

Mulig at dette kan bli billigere dersom det er interesse å kjøpe materialer selv og gjøre dette selv i form av dugnad

Dette må også sees i sammenheng med selvåg når de begynner å ferdigstille sp3 prosjektet og at det kanskje kan gi synergier. De har bygget dette før og kan sikkerhet komme med forslag.

 Forslaget falt

#### Forslag til vedtak 2:

Styret utreder mulige alternativer for plassering, omfang og kostnad fram mot slutføring av "Mastesaken" med tilhørende ferdigstillelse av utomhusområde, og framlegger sak til beslutning for ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 2

Antall stemmer for vedtak 2: 13

Antall blanke stemmer: 1

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Skilting av uteareal på fellesområdene

Fremmet av: Faruk Dzankovic

Kjøp av "Plukk opp etter hunden din" skilt

#### Styrets innstilling

Styret tar saken videre til SU, for å høre om hvorvidt de andre sameiene har andre/nye konkrete forslag, vi sammen kan utføre for å løse utfordringen.

#### Forslag til vedtak:

Nå som snøen har smeltet har jeg observert en del hunde avføring på felles uteområde. Jeg har ingenting imot firbeinte men det er ikke pent syn og spesielt når småbarn er ute og leker. Her må eiere ta mer ansvar!! Foreløpig tiltak for at eierne skal ta mer hensyn er innkjøp av skilt slik som beskriver dette.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Maling av oppganger i 16A og 16B

Fremmet av: Neshvan Homar Darwesh

Forslagsstiller kommer med følgende forslag:

Maling av fellesareal (spesifikk oppganger i første etasje og kjeller til garasjen).

Kan eventuelt løses ved en dugnad uten at det må nødvendigvis koste styret mye penger.

#### Styrets innstilling

Styret har hatt dette på agendaen. Styret stiller seg positiv til forslaget.

Styret foreslår at det sameiet i første omgang innhenter tilbud på maling av de hvite/lyse veggene i oppgangs-etasjene, og inngangspartiene fra garasje. Og at det brukes samme farge som i dag.

Totalt areal på disse flatene er målt opp til å være 250 kvm. Gjengs pris pr kvm for maling av profesjonelle er kr 350-400,- pr kvm, iht Google-søk. Som gir en totalsum for begge blokker og alle etasjer på kr 87 500 - 100 000,-. Noen tillegg må påregnes.

#### Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på maling av alle hvite veggflater i oppgangsetasjer i 16A og 16B, og velger utførelse av beste tilbyder innenfor en ramme på kr 100 000- 150 000. Utførelse belastes oppsparte midler.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 10. Vekslende varmtvann og/eller vanntrykk

Fremmet av: Liv Silje Borg (16A) og Eva Synnøve Trælstad (16B)

Beskrivelsen under er ikke den opprinnelige, fulle og hele saksframstillingen. Den finner de som vil lese den i vedlegg til saken.

Flere beboere i sameiet Spirea Park 3 har siden ferdigstillelsen av bygget opplevd utfordringer med vekslende varmtvann/trykk. Saken har vært til behandling hos styret i flere runder, men saken er fortsatt ikke løst.

Styrets forsøk på å bøte på problemet var å få leverandøren til å skifte ut termostater i dusjbatteriene hos beboerne som meldte interesse for dette. For beboerne som ikke har benyttet seg av dette tilbudet, har styret anbefalt at beboerne skifter termostat og blandebatteri for egen regning. Styret har også fremlagt en anbefaling om at beboerne renser inntaksfiltrene mellom blandebatteri i dusjen og røret i veggene.

I den seneste oppdateringen fra styret fremgår det at styret vil derfor utfordre fagpersoner som fortsetter å lete etter årsaker og løsninger på utfordringer i SP2, til også å lete etter årsaker og løsning på vekslende varmtvann hos oss i SP3. Bakgrunnen er at Spirea Park 2 har brukt ressurser på å sjekke opp hele anlegget på grunn av utfordringer med vanntrykk og temperatur i øvre etasjer.

Beslutningsunderlag og dokumentasjon knyttet til denne saken besitter styret, og er ikke tilgjengeliggjort for den enkelte seksjonseier i Spirea Park 3.

Forslagsstillerne foreslår følgende som beslutningssaker:

1. Styret i Spirea Park 3 gjør en grundig kartlegging av utfordringene knyttet til vekslende varmtvann/trykk (herunder bl.a. hvilke enheter som opplever problemer; hvor i enheten og hvor ofte problemet forekommer; hvordan problemet arter seg; evt. andre relevante tilbakemeldinger fra seksjonseierne)
2. Styret i Spirea Park 3 engasjerer kvalifiserte og kompetente fagpersoner til en systematisk utredning av problematikken til årsaken til problemene er identifisert.
3. Styret i Spirea Park 3 inviterer til et møte vedrørende saken i etterkant av utredning, hvor resultatet av utredningen presenteres sammen med mulige løsninger og plan for veien videre.

4. Styret tilgjengeliggjør dokumentasjon for seksjonseierne vedrørende denne saken i et dokument som oppdateres når det har vært utvikling saken (hendelsesforløp, aktiviteter gjennomført, resultat av iverksatte tiltak, osv.)

#### Styrets innstilling

Vekslende temperatur på varmtvann og dårlig vanntrykk har vært en sak som har vært oppe gjentatte ganger siden bygget var nytt. Saken har vært oppe til behandling i styret gjentatte ganger, med ulike sammensetninger av styremedlemmer.

Det har vært gjennomført en rekke forsøk på å finne svar på hvorfor vi opplever dette. Det har vært gjennomført tiltak av ulike styrer, og styrene har kommunisert seksjonseiernes eget ansvar for løpende vedlikehold/skifte/rens av utstyr for vann- og avløp i egen seksjon, herunder konkrete tiltak som forventes utført, som forsøk på å løse problemet. Uten at problemet har funnet sin endelige løsning.

Gjennom tett samarbeid med SP2 gjennom vinteren har styret blitt kjent med tilsvarende problemer hos dem. SP2 og tildels Oppgang 2 har hatt tildels betydelige utfordringer med vekslende varmtvannstemperatur, vanntrykk særlig i deres øvre etasjer, og at det tar tildels veldig lang tid å få frem varmtvann i leilighetene i øvre etasjer.

SP2 og SP3 har brukt ressurser på å sjekke opp hele anlegget, for forsøksvis å finne påviselige feil på egne infrastruktur, og på infrastruktur som SP3 har felles med SP2. Det har vært utført hele 9 befaringer med fagpersoner fra Energima og EOS Rør AS.

Det siste halve året er det byttet til ny og større trykktank for varmtvann.

Det er avdekket en feil på varmtvannsinn-taket i felles teknisk rom, som er rettet.

Det er avdekket at inntaksfilteret på fjernvarme, mellom kommunal og vår side i felles teknisk rom, har vært delvis tett. Dette er rettet ved å installere et selvskvaskende filter som vasker filteret hver halve time, for å hindre framtidig tilsmussing og redusert kapasitet på tilførsel av fjernvarme til varmevekslere. Det er inngått serviceavtale på dette filteret, som nå i oppstartfasen sjekkes hver 6. måned.

Om installasjon av selvskvaskende filter på inntaket for fjernvarme løser SP2/SP3 sine utfordringer med vekslende varmtvann, er det ingen fagpersoner som kan garantere. Men et konkret funn, og mulig årsak til varmtvannskapasitet ut i indre system og vekslende varmtvann, er rettet med dette tiltaket.

Filter på SP3s egne kaldtvannsinn-tak er rensset, og videre rensing av dette filteret blir lagt på serviceintervall. Styret vil vurdere kost/nytte av å installere selvskvaskende filter også på kaldtvannsinn-taket, da vannet fra kommunen tidvis er av mindre god kvalitet etter vedlikehold på kommunens infrastruktur. Prisen på en slik installasjon vil beløpe seg til ca 150 000,- eks.mva.

En konsekvens av det avdekkede faktum at fjernvarmevannet ikke er rent, og arbeidene som er gjort med installasjon av selvskvaskende filter, er at filtre i den enkelte seksjon må renses på nytt for å sikre at alt som kan påvirke varmtvanns-temperatur og gjennomgått, utbedret og i orden.

For øvrig er styret orientert av fagperson i EOS Rør AS at vekslende varmtvann kan skyldes noe som kalles "overslag" mellom varmt og kaldtvann i dusjbatterier eller servantkraner i den enkelte seksjon. Overslag i utstyr i en underliggende seksjon av andre seksjoner i samme vertikal, vil kunne gi vekslende varmtvann i overliggende seksjon i samme vertikal.

Styret har utfordret fagperson hos EOS Rør AS på om SP3s rørsystem er prosjektert og utført iht normer og krav fra den gang bygget ble satt opp. De sier at det ikke er åpenbare forhold som jurister vil vurdere som grove feil eller mangler, som gjør at vi vil kunne nå frem med et eventuelt krav mot utbygger om retting. Kostnadmessig vil det være langt utenfor SP3s rekkevidde å vurdere å bygge om rørsystem for egen regning til et med større kapasitet.

Årsmøte får besøk av fagperson fra EOS Rør AS som orienterer om undersøkelser som er gjort, funn som er gjort, tiltak som er utført, hva vi kan forvente av ytterligere utredninger og tiltak hos SP3.

Når styret vurderer beslutningsalternativene som forslagsstillerne legger fram til votering, er det styrets oppfatning at mye allerede er gjort. Styrets innstilling til de 4 voteringsalternativene i saksforslaget er som følger, med tillegg av ett femte voteringsalternativ fra styret:

1. Styret anbefaler årsmøte å stemme FOR forslag til vedtak 1. Det vil kunne gi underlag for fagpersoner i letingen etter mulig steder med overslag i systemet, før forslag 5 (styrets, se under) eventuelt gjennomføres.
2. Styret anbefaler årsmøte å stemme MOT forslag til vedtak 2. Styret mener det alt vesentligste i dette forslaget er utført., og at forslag forslag 1 dekker det som eventuelt mangler for å oppfylle forslagets intensjon.
3. Styret anbefaler årsmøte å stemme MOT forslag til vedtak 3. Forutsetning: at styret orienterer seksjonseierne om resultatene av gjennomført forslag 1.
4. Styret anbefaler årsmøte om å stemme MOT forslag til vedtak 4. Sameie har et styre som må utføre arbeid for fellesskapet på fritiden, mot lite/middels god betaling. Det er begrenset hvor mye løpende informasjon/dokumentasjon/innsikt om pågående saker styret kan pålegges å gjøre tilgjengelig. Styret er valgt av årsmøte og må ha tillit til at det jobber for sameiets beste innenfor tilgjengelig kapasitet, inntil seksjonseiere, forslag til årsmøte eller ekstraordinært årsmøte uttrykker noe annet.
5. Styret anbefaler årsmøte om å stemme FOR forslag til vedtak 5. Forslaget innebærer at Styret engasjerer EOS Rør AS for rens av alle seksjonsinterne filtre, sjekk/rens/skifte av termostater på blandebatterier, og sjekk/reparasjon av tilfeller av overslag. Kostnad for dette kan beløpe seg til kr 1500-3000.- pr seksjon + eventuelle deler. Alle seksjoner faktureres for likt beløp for kontrolldel. Deler faktureres den seksjon som må skifte deler i tillegg til kontrolldel.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

Styret i Spirea Park 3 gjør en grundig kartlegging av utfordringene knyttet til vekslende varmtvann/trykk (herunder bl.a. hvilke enheter som opplever problemer; hvor i enheten og hvor ofte problemet forekommer; hvordan problemet arter seg; evt. andre relevante tilbakemeldinger fra seksjonseierne)

✗ Forslaget falt

**Forslag til vedtak 2:**

Styret i Spirea Park 3 engasjerer kvalifiserte og kompetente fagpersoner til en systematisk utredning av problematikken til årsaken til problemene er identifisert.

✗ Forslaget falt

**Forslag til vedtak 3:**

Styret i Spirea Park 3 inviterer til et møte vedrørende saken i etterkant av utredning, hvor resultatet at utredningen presenteres sammen med mulige løsninger og plan for veien videre.

✗ Forslaget falt

**Forslag til vedtak 4:**

Styret tilgjengeliggjør dokumentasjon for seksjonseierne vedrørende denne saken i et dokument som oppdateres når det har vært utvikling saken (hendelsesforløp, aktiviteter gjennomført, resultat av iverksatte tiltak, osv.)

✗ Forslaget falt

**Forslag til vedtak 5:**

Styret engasjerer EOS Rør AS for rens av alle seksjonsinterne filtre, sjekk/rens/skifte av termostater på blandebatterier, og sjekk/repasasjon av tilfeller av overslag. Kostnad for dette kan beløpe seg til kr 1500-3000.- pr seksjon + eventuelle deler. Alle seksjoner faktureres for likt beløp for kontrolldel. Deler faktureres den seksjon som må skifte deler i tillegg til kontrolldel.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 0

Antall stemmer for vedtak 2: 0

Antall stemmer for vedtak 3: 0

Antall stemmer for vedtak 4: 0

Antall stemmer for vedtak 5: 16

Antall blanke stemmer: 2

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 11. Økt transparens i styrets arbeid, tilgjengeliggjøring av dokumentasjon

Fremmet av: Liv Silje Borg (16A) og Eva Synnøve Trælstad (16B)

Beskrivelsen under er ikke den opprinnelige, fulle og hele saksframstillingen. Den finner de som vil lese den i vedlegg til sak 10, som Sak 2.

Bakgrunnen for innmelding av sak nr. 2 Økt transparens i styrets arbeid, og tilgjengeliggjøring av dokumentasjon er seksjonseiernes manglende innsikt i pågående saker.

Seksjonseierne i sameiet Spirea Park 3 mangler innsikt i styrets arbeid og relevant dokumentasjon for pågående saker, eksempelvis saken om vekslende varmtvann. Manglende innsyn i sentral dokumentasjon vedrørende sameiets viktigste saker medfører manglende forståelse og innsikt hos seksjonseierne i hva de sentrale problemstillingene omhandler, utvikling i sakene samt styrets håndtering av disse.

Forslagsstillerne av saken foreslår derfor følgende som beslutningssak:

1. Styret oppretter et eget forum for deling av relevant dokumentasjon av pågående saker med seksjonseierne (f.eks. i Vibbo)
2. Dokumentasjon vedrørende pågående saker oppdateres jevnlig, og etter utvikling i saken (styrets beslutninger om valg av aktiviteter, resultater av aktivitetene, ev. plan for videre arbeid med pågående saker)
3. Styret orienterer sameiet om nye oppdateringer i dokumentasjonen, slik at seksjonseierne kan holde seg orientert om den seneste utviklingen i pågående saker

### Styrets innstilling

Styrearbeid i små sameier og borettslag blir som hovedregel ikke utført av profesjonelle styremedlemmer på heltid, men er arbeid utført på fritiden, basert på frivillighet, i de fleste tilfeller mot beskjeden kompensasjon i forhold til tiden som legges inn.

Det er begrenset hvor mye informasjon/dokumentasjon/innsikt om saksbehandling i pågående saker styret kan pålegges å gjøre løpende tilgjengelig. Det er ikke norm at styreprotokoller offentliggjøres. Det er ikke norm at dokumentasjon og beslutningsunderlag offentliggjøres løpende. Men det er regler eller normer for hva styret kan/skal/bør gjøre tilgjengelig. Dette kan interesserte lese mer om her:

<https://www.entrepriserettsadvokater.no/sameier-og-borettslag/styrets-fullmakt/>

<https://bate.no/batebloggen/beboers-innsynsrett-i-styrearbeidet>

Styret er valgt av årsmøte og må ha tillit til at det jobber for sameiets beste innenfor gjeldende lover og regler. Styret bør, innenfor regelverk og dets kapasitet, informere om saker som er oppe på styremøtene og beslutninger som vedtas.

Styret er på ingen måte mot transparens. Styret erkjenner at det er forbedringspotensial når det gjelder informasjon. Og har som intensjon å bli bedre på dele informasjon med seksjonseierne. Det er også lov å stille spørsmål til styret, eller ta en telefonsamtale om noen har særlige behov for informasjon.

Men styrearbeidet og styremøtene kan ikke utføres som et åpent plenumsmøte hvor alle seksjonseiere skal ha full innsikt. Dersom seksjonseiere har behov for innsikt i et omfang som framstilt i saksforslaget, er styret innstilling at en stiller som kandidat til et verv som styremedlem eller styreleder.

Styret er valgt av årsmøte og må ha tillit til at det jobber for sameiets beste innenfor gjeldende lovverk og tilgjengelig kapasitet, inntil det lovregulerte antall seksjonseiere fremmer forslag for årsmøte eller ekstraordinært årsmøte, som uttrykker noe annet.

**Styret anbefaler årsmøte å stemme MOT forslaget slik det er framstilt for vedtak.**

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 12

Antall stemmer mot saken: 4

Antall blanke stemmer: 2

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

1. Styret oppretter et eget forum for deling av relevant dokumentasjon av pågående saker med seksjonseierne (f.eks. i Vibbo) 2. Dokumentasjon vedrørende pågående saker oppdateres jevnlig, og etter utvikling i saken (styrets beslutninger om valg av aktiviteter, resultater av aktivitetene, ev. plan for videre arbeid med pågående saker) 3. Styret orienterer sameiet om nye oppdateringer i dokumentasjonen, slik at seksjonseierne kan holde seg orientert om den seneste utviklingen i pågående saker

✗ Forslaget falt

**Forslag til vedtak 2:**

2: Styret oppretter eget punkt på agendaen etter hvert styremøte, hvor de viktigste sakene diskutert blir delt med beboerne via Vibbo.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 3

Antall stemmer for vedtak 2: 12

Antall blanke stemmer: 2

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547321662

## Dokument

**7551 årsmøteprotokoll 2025**  
Hoveddokument  
9 sider  
*Initiert på 2025-05-21 08:42:49 CEST (+0200) av Rådgivningsteamet (R)*  
*Ferdigstilt den 2025-05-21 18:40:17 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

**Rådgivningsteamet (R)**  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Organisasjonsnr. 934 261 585  
smb@obos.no

## Underskriverne

**Kristoffer Thomsen (KT)**  
lacktain@hotmail.com  
+4790887115  
*Signert 2025-05-21 09:21:36 CEST (+0200)*

**Alexander Christensen (AC)**  
alex@exaudio.no  
+4795248348  
*Signert 2025-05-21 08:52:26 CEST (+0200)*

**Liv Silje Borg (LSB)**  
livsilje@yahoo.no  
+4797116068  
*Signert 2025-05-21 18:40:17 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Fremtiden Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Grønland/Bjørnvika v/Guro Ellevseth  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO  
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260123 . Vår ref.: 7551-1-18

Dato: 17.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Spirea Park 3 Sameie  
Organisasjonsnr: 918811230  
Seksjonseier: Trælstad, Eva Synnøve  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 18  
Adresse: Spireaveien 16 B, 0580 OSLO  
Seksjonsnummer: 18  
Gnr. 124  
Bnr. 264

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1380929.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: seksjon 27 med 24 stk andeler med bruksrett til p-plass. Enkelte sameiere er registrert med garasjeplass. Plassen følger bolig ved salg dersom vi ikke mottar annen skriftlig melding. Garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det påløper administrasjonskosnader til forretningsfører ved overdragelse av plass etter gjeldende priser. Sameie har ikke begynt å få avregning for fjernvarme enda, da de er i forhandling med utbygger.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 664,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Strøm elbil	210,00	
TV	260,00	
Felleskostnader	2 977,00	
Bredbånd	217,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	530,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	18 176,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: [smb@obos.no](mailto:smb@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Munch Erichsen, e-post: [spireapark3@styrommet.no](mailto:spireapark3@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



## 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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 nettkrenkninger
- 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 kontraktsignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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 16B  
0585 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Karianne AmlieTelefon: 977 57 259  
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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