

ØKERN / LØREN

Spireaveien 12B

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 8 250 000,-

OMKOSTNING KJØPER
220 840,-

TOTALPRIS
8 470 840,-

FELLESKOSTNADER
4 979,- pr. mnd

FELLESFORMUE
42 036,-

BRA-I/BRA TOTAL
86/92 kvm

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
2

BYGGEÅR
2013

ENERGIMERKING
C - Grønn

TOMTEAREAL
151062 m² (eiet)

Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Deres nye hjem?

Velkommen til Spireaveien 12B,

Dette er en stilren 4-roms endeleilighet i et moderne bygg fra 2013. Leiligheten byr på et flott oppholdsrom med naturlige soner, hvor et stilrent kjøkken byr på rikelig med arbeidsplass. Videre tre gode soverom, et flislagt bad og bod. Utgang til en stor balkong på 11 m², perfekt for solrike dager og hyggelige sammenkomster.

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde, med kort vei til dagligvarehandel, kollektivtransport, Storo, BI og marka. Her kombineres moderne komfort med sentral beliggenhet og gode uteområder.

- Meget gode lysforhold fra tre himmelretninger
- Stor garasjeplass m. lader
- Kjellerbod på ca. 6 m²
- Internett og kabel-tv inkl.
- Fyring med radiatorer tilknyttet fjernvarme
- Løren Torg, Vinslottet og Økern portal i gåavstand
- Fortrinnsrett til Espira barnehage









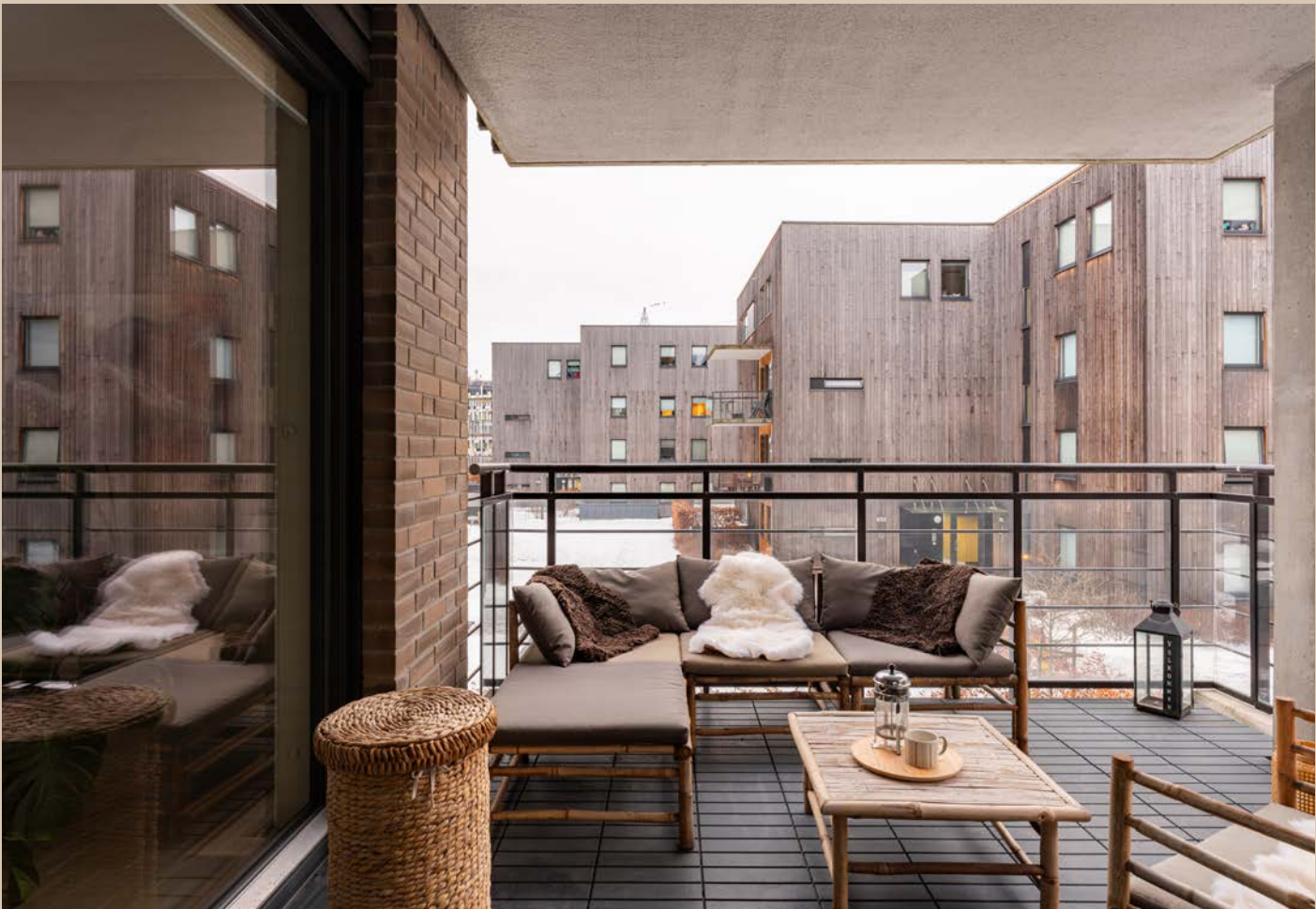








UTENDØRS







Plantegning



SPIREAVEIEN 12B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 8 250 000

Omkostning kjøper

8 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

206 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

207 340 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

220 840 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

8 457 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

8 470 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 8 470 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 979,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Tv, bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og generelt vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Felleskostnader kr 4 328,- pr. md.

TV/Bredbånd (Telenor) kr 501,- pr. md.

Garasje kr 150,- pr. md.

Fjernvarme faktureres månedelig etter forbrukt av Lyse.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen felles lån.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnadene påløper det kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og mer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 42 036 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 645 465 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 581 861 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Spireaveien 12B! Her ligger du ligger tilbaketrukket og rolig til på et høydedrag, omgitt av hyggelig boligbebyggelse bestående av blokker og rekkehus. Nærområdet fremstår velholdt og innbydende, med grønne fellesarealer, beplantning, grusganger og lekeplasser.

Dagligvarehandel er enkelt tilgjengelig med kort gange til både Meny i Lørenveien og Kiwi på Økern. I området finnes det også apotek, ulike serveringssteder og flere servicetilbud, samt Vinmonopol på Hasle Torg.

Trening og friluftsliv
For deg som liker en aktiv hverdag, finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet Sterk Treningssenter, SATS og Studio Jobbsprek. I tillegg er det kort vei til Lillomarka, som byr på flotte turmuligheter året rundt ,enten du foretrekker fotturer om sommeren eller ski og alpinbakker om vinteren.

Kollektivtransport

Området har svært gode kollektivforbindelser. T-bane er tilgjengelig både på Løren og Økern, og det går flere busslinjer i umiddelbar nærhet, inkludert linje 23 og 24 samt flybuss. Fra Sinsenkrysset går også 31-bussen. Med disse forbindelsene tar det kun få minutter til Storo og rundt ti minutter til Oslo sentrum.

Parker og rekreasjon

På Løren finner du den romslige Peer Gynt-parken, som er pent tilrettelagt med blant annet lekeapparater, ballbane, klatreinstallasjoner, sitteplasser og amfi. Parken er universelt utformet og egner seg for både barn, voksne og eldre.

Servering og servicetilbud

Løren har de siste årene utviklet seg til et attraktivt og levende boligområde med et bredt tilbud av butikker, kafeer og restauranter. Området tiltrekker seg mennesker i alle livsfaser, og den sentrale beliggenheten gir enkel tilgang både til sentrum og marka.

Økern Portal er et av de nyere tilskuddene i nærområdet og har blitt et populært møtested. Her finner du flere spennende spisesteder og en stor takterrasse med vidstrakt utsikt over byen.

I Krydderhagen ligger også det ikoniske Vinslottet. Et karakteristisk bygg som tidligere huset Vinmonopolets produksjonslokaler. I dag fremstår det som et moderne nærsenter med dagligvarebutikk, helsetjenester, frisør og utvalgte spesialbutikker. I tillegg byr området på flere populære restauranter og bakerier, samt hyggelige uteserveringer med gode solforhold.

Løren Torg var blant de første nærsentrene i området og tilbyr et variert utvalg av butikker og tjenester, inkludert dagligvare, apotek, frisør, renseri, bokhandel, blomsterbutikk og helsetilbud. Her ligger også en populær pub med servering og uformell atmosfære.

Parkering

Seksjonen har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass, nummer 49. Den er målt til ca. 16 kvm og har elbil-lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. I tillegg til fire gjesteparkeringsplasser.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 151062 m²

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 05.11.2013. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 05.11.2013.

Innhold

Entré, stue med kjøkken, tre soverom, bad og innvendig bod.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5,7m².

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 86 m² entré, stue med kjøkken, tre soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m² balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som disponeres av denne seksjonen, ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Derfor er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,20m. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5,7m².

Standard

Entré - velkommen hjem!

Velkommen inn i en lys og innbydende entré, hvor det er god plass til garderobeskap, yttertøy og sko. Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk og leder videre inn i leiligheten på en praktisk måte.

Stue med kjøkken

Leiligheten har et stort, flott oppholdsrom med kjøkken i åpen løsning. Her er det god soneinndeling og rikelig med plass til et stort spisebord og sofagruppe. Rommet er lyst og trivelig, med gode lysforhold som skaper en hyggelig atmosfære. Kjøkkenet er godt utstyrt med Miele hvitevarer, inkludert induksjonstopp, ovn, vifte og kjøleskap, og gir gode muligheter for matlaging.

Hovedsoverom

Leilighetens hovedsoverom er av god størrelse. Her er

det god plass til å innrede med en stor seng og tilhørende nattbord. Du vil garantert sette pris på lysinnslipp fra flere himmelretninger!

Soverom II og III

De to øvrige rommene er også romslige og kan brukes som barnerom, gjesterom eller kontor – alt etter behov.

Baderom

Moderne, flislagt bad med varmekabler i gulvet for ekstra komfort. Badet har sorte detaljer og en delikat regnfallsdusj. Videre er det god oppbevaringsplass i servantskuffer og opplegg for vaskemaskin på siden.

Balkong

Sydvestvendt balkong på 11 m² med gode solforhold, hvor solnedgangen midtsommer kan nytes fra ca. kl. 19:30. Balkongen har god plass til utemøbler, perfekt for avslapning og hyggelige sommerstunder. Den egner seg også utmerket for elektrisk grill og sosiale måltider med familie og venner.

Bod

Praktisk og romslig innvendig bod som gir ekstra lagringsplass til klær, sportsutstyr eller andre eiendeler.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Løsøre som følger leiligheten dersom ønskelig:

- Garderobeskap og seng på soverom

- Skap i innvendig bod

- Hyllesystem i kjellerbod

Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet termostat.

Arbeid utført av: Elektriker gruppen AS.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Beskrivelse: Elektriker gruppen AS i forbindelse med skifte av termostat på badet.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: 16 Ampere for lading elbil.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet isolerglass på soveromsvindu
grunnet termisk sprekk.

Arbeid utført av: Glassmester Furulund AS.

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en
tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en
teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle
avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring,
er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter
grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges
inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for
kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold
som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert
med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer
avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan
innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er
merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra
tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende
konstruksjoner våtrom
TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Utvendig byggemåte
Frittliggende boligblokk med 5 og 7 etasjer pluss kjeller/
garasjeplan. Adkomst til felles trapperom fra gangvei.

Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og
grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte
betongelementer i etasjeskillere. Yttervegger og
bærevegger i stålkonstruksjoner og støpt betong,
fasader forblendet med spekkmurt teglstein og
utfyllende fasader ved terrasser i bindingsverk kledd
med trepanel. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med
folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med
vinylbelegg og murvegger mellom etasjene.
Eiendommen har personheis med adkomst
garasjeanlegg. Overnevnte bygningsdeler er en del av
sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke
omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt
tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Vinduer
Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Dører
Entredør i B30 og dB40 kvalitet.
Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Balkong
Adkomst til sydvendt balkong på 11m² fra stue.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon
om eiendommen.

Øvrig informasjon

Adresse

Spireaveien 12B, 0580 OSLO

Gnr. 124, bnr. 218, snr. 59, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Emilie Ranheim Skytøen og Erlend Bjørkøy Tande

Sameie

Spirea Park 1 Sameie

Organisasjonsnummer: 999668062

Sameiet består av 144 boligseksjoner.
Revisor: BDO AS

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner
man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det
er også her man tar kontakt med styret.
Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/sp1/>
oppslagstavle

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende
vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse.
Styret ønsker ikke at beboere skal kontakte vaktmester
direkte.

Informasjon fra årsmøtet 2025:
Sak gjelder: Bytte fra fjernvarme til elektrisk oppvarming
Forslagsstillers saksfremstilling: Jeg foreslår at styret gis
mandat til Å undersøke muligheter og kostnader knyttet
til et eventuelt skifte, før en endelig beslutning fattes.
Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret undersøker
muligheter og kostnader knyttet til et eventuelt skifte.
Vedtak: Godkjent med simpelt flertall blant de avgitte
stemmene.

Selger opplyser at de ikke kjenner til ytterligere detaljer
rundt saken pr. januar 2026. Leiligheten har fortsatt
radiatorer som faktureres individuelt etter forbruk.

Forretningsfører: Solibo AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 88271277

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en
urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe
for de øvrige brukerne av eiendommen. Se
boligselskapets husordensregler for mer informasjon.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke
styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i
salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Den enkelte seksjon oppfordres til å delta på sameiets
dugnader.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til
salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for
informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at den månedlige snittprisen for strøm, inkl. varmtvann og fyring er ca. 2 022,- kr. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig S-4349. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Området er under stor utvikling og byggearbeid må påregnes. Løren er under stadig utvikling og det er flere byggeprosjekter igangsatt.

Pågående saker i nærområdet:
Økern torgvei 6, Spireaveien 20 og Ulvenveien - Vedtatt detaljregulering - Boliger, næring, torg, skole med flerbrukshall, barnehager og park - S-5181.
Saksnummer: 201607804 - Reguleringssak

Spireaveien 2 A-D - oppføring av ungdomsskole, barnehage og flerbrukshall - Økern skole
Planlagt ferdigstilling av skole med flerbrukshall og barnehage er skolestart 2027. Oppstart av arbeidene med parken ble planlagt til høsten 2025. Parken skal være ferdig til skolestart 2027. Se mer info her: <https://l2.no/prosjekt/okern-skole>

Spireaveien 20 - opparbeidelse av parkanlegg - Refstadparken
Saksnummer: 2025/04509 - Byggesak
Det er gitt igangsettingstillatelse for etablering av

parkanlegg.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:
2012/953585-1/200 12.11.2012 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 113
fra Oslo kommune orgnr. 958 935 420
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 218

2012/953585-3/200 12.11.2012 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 113
fra Oslo kommune orgnr. 958 935 420
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 218

2016/13127-2/200 07.01.2016 BESTEMMELSE OM
KLOAKKLEDN
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 264
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke endres/slettes uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/22971-19/200 11.01.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/385416-1/200 29.04.2016 ELEKTRISKE
KRAFTLINJER
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift og

vedlikehold kabelanlegg
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle

interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 82 000,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Markedspakke: kr 24.850
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 5.000

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 25 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 161 875,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig | Meglerkoordinator
marthe.holt.jensen@emera.no
Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

26.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SPIREAVEIEN 12B

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260016	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erlend Bjørkøy Tande	Emilie Ranheim Skytøen
Gateadresse	
Spireaveien 12B	
Poststed	Postnr
OSLO	0580
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EBT, ERS

Document reference: 02260016

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet termostat

Arbeid utført av

Elektriiker gruppen AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Elektriiker gruppen AS i forbindelse med skifte av termostat på badet

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

16 Ampere for lading elbil

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet isolerglass på soveromsvindu grunnet termisk sprekk

Arbeid utført av

Glassmester Furulund AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02260016

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02260016

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Tande	329fdfeea46da925acde1 c9e65dd4911a6a443b0	14.01.2026 20:58:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilie Skytøen	68802ddf9307db559e28 a675a5577b25ce852ffa	14.01.2026 20:56:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260016

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Tilstandsrapport

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Spireaveien 12 B, 0580 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 218, snr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 Rapportdato: 22.01.2026 Oppdragsnr.: 15467-2956 Referansenummer: JD3936

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby
Uavhengig Takstingeniør
jan@takstpartner.no
924 69 095



Oppdragsnr.: 15467-2956

Befaringsdato: 20.01.2026

Side: 2 av 15

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Boligblokken er oppført i 2013 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 07. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

VÅTROM [Gå til side](#)
Baderom med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

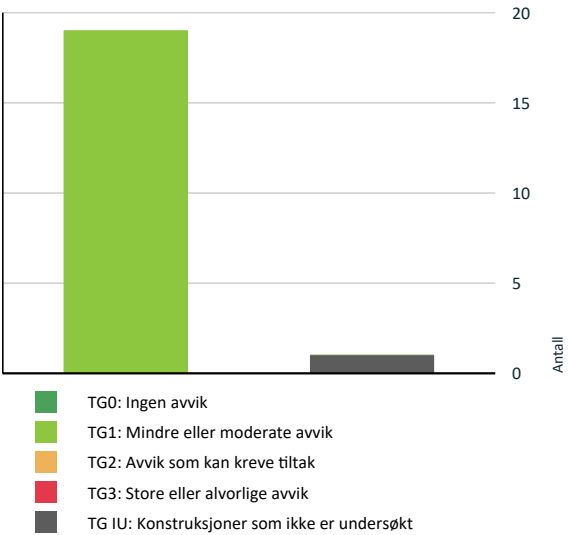
Lovlighet [Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2007 (TEK07) ifølge rammetillatelse gitt 15/10-2009.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår 2013	Kommentar Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.
------------------------	---

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Frittliggende boligblokk med 5 og 7 etasjer pluss kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapperom fra gangvei. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Yttervegger og bærevegger i stålkonstruksjoner og støpt betong, fasader forblendet med spekkmurt teglstein og utfyllende fasader ved terrasser i bindingsverk kledd med trepanel. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og murvegger mellom etasjene. Eiendommen har personheis med adkomst garasjeanlegg. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass. Et glass på et soverom skiftet.

Årstall: 2013

Dører

Entredør i B30 og dB40 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til syd / vestvendt balkong på 11m² fra stue.

INNVEDIG

Overflater

Oppholdsrom med trestav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekleddes vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmen.

Garderobe

Skyvedørsgarderobe montert i entre og på et soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Plassbygd baderom med flislagte overflater og gulvvarme.

Årstall: 2013

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser på gulv med fall mot et sluk plassert i dusjsone og et sluk under servantskap. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusj er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og to sluk med klemring på bad.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget susterne. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Avtrekk fra badetom tilkople felles ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Glassplater mellom benk og overskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkople felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Fordelingskap med stoppekraner i tak på bad.



Avløpsrør

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i sameiet. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer, 9x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Skiftet termostat på bad.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
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? Sjekket 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



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

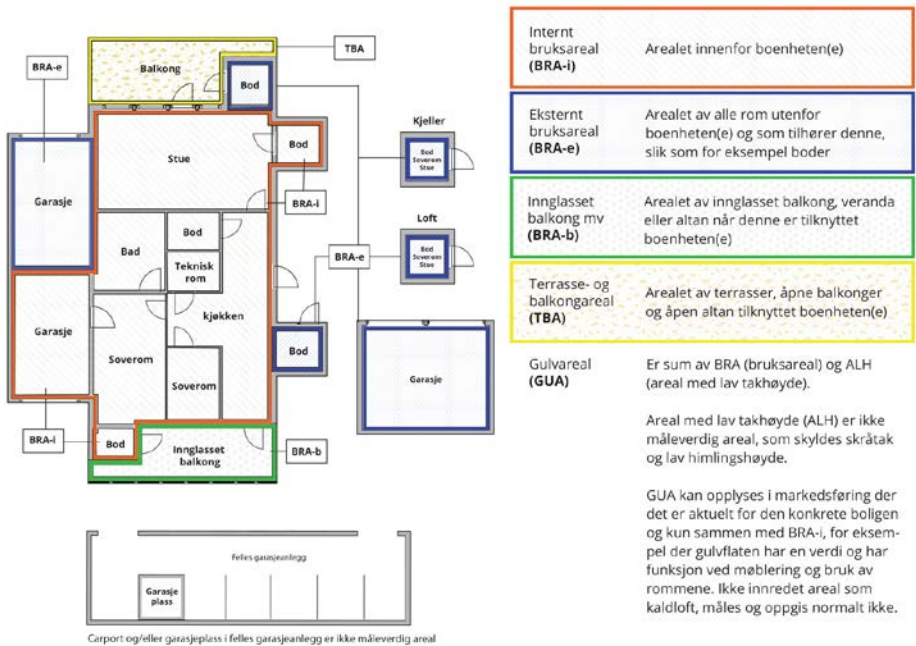
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	86			86	11
Kjeller		6		6	
SUM	86	6			11
SUM BRA	92				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,20m.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5,7m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Emilie Ranheim Skytøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	218		59	15106.2 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Spireaveien 12 B

Hjemmelshaver

Skytøen Emilie Ranheim, Tande Erlend Bjørkøy

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Spirea Park 1 Sameie	86 / 9063	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	999668062

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4 roms eierseksjon med åpen kjøkkenløsning og balkong beliggende på Løren i etablert boligstrøk med ny og eldre bebyggelse. Sentralt beliggende med korte avstander til skoler, barnehage, forretninger, nærbutikk og offentlige kommunikasjonsmidler (trikk, T-bane og buss).

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 49, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
if... Skadeforsikring AS	586599			
Kommentar	Fellespolise for sameiets bygningsmasse.			

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) Bad, vaskerom (våtrom)
 - ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
 - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- BEFARINGEN
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
 - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
 - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
 - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JD3936>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Emera No2 AS

E-post: marthe.holt.jensen@emera.no



Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Spirea Park 1 Sameie

Megleropplysninger

14.01.2026

Vi viser til forespørsel av 14.01.2026

Boligselskap: Spirea Park 1 Sameie
Organisasjonsnr: 999 668 062
Gnr./bnr: 124 / 218
Eier(e): Emilie Ranheim Skytøen / Erlend Bjørkøy Tande
Seksjons-/andelsnr: 59
Adresse: Spireaveien 12B, 0580 Oslo

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

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4 328,- pr. md.
TV/Bredbånd (Telenor)	kr 501,- pr. md.
Garasje	kr 150,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d	kr 4 979,- pr. md

Fjernvarme faktureres månedelig etter forbrukt av Lyse.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	42036	3298

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

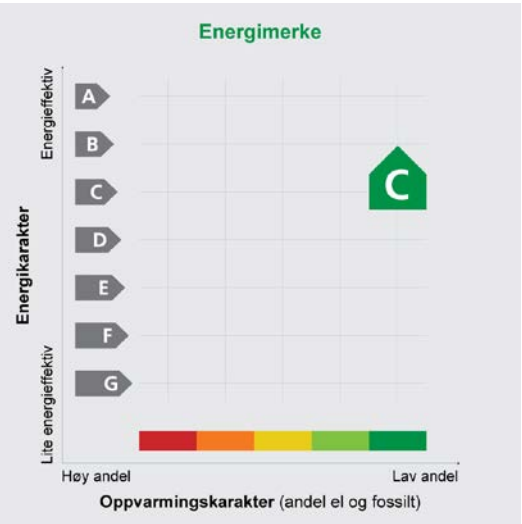
Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

ENERGIATTEST

Adresse	Spireaveien 12B
Postnr	0580
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0204
Gnr.	124
Bnr.	218
Seksjonsnr.	59
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2022-1412897
Dato	16.06.2022



Innmeldt av	Thy Hoai Thi Nguyen
-------------	---------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
 - Isolering av varmerør, ventiler, pumper
 - Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Spireaveien 12B
Postnr/Sted: 0580 Oslo
Leilighetsnummer: H0204
Bolignr: H0204
Dato: 16.06.2022 21:08:01
Energimerkenummer: A2022-1412897
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Thy Hoai Thi Nguyen

Gnr: 124
Bnr: 218
Seksjonsnr: 59
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

V E D T E K T E R

for

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 144 boligseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 218 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseier

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Tilsvarende gjelder hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

Versjon 1 ved seksjonering tinglyst 28.11.2012

Versjon 2 vedtatt 16.oktober 2018

Versjon 3 vedtatt 26.mars 2019

Versjon 4 vedtatt 27.august 2020

Versjon 5 vedtatt 27.mars 2021

Versjon 6 vedtatt 3. mars 2022

Versjon 7 vedtatt 3. april 2025

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

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

- (3) Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

- (4) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer til boder og parkering. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

3-3 Brannvarslingsanlegg

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Rett til bruk

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

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- (1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
- (2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
- (3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar

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

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- 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.

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

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, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

- (3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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)

- (1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- (2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.
- (3) Pålegg om salg skal gis skriftlig og etter bestemmelser i eierseksjonsloven § 38.

8. Styret og dets vedtak

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

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum og samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.
 - f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
 - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

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

(3) I de tilfeller sameiets forsikring brukes, pålegges den enkelte seksjonseier å betale egenandel på den/de seksjonene som er berørte.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.
- i) kortidsutleie: utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

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

11-4 Generelle plikter

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

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

12 Organisering

§ 12-1 Organisering av Spirea Park

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SPIREA PARK 1 SAMEIE

Vedtatt i sameiermøte 10.04.2018
Endret på årsmøte 26.03.2019

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

Hensikt

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

Hensyn til øvrige beboere

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

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

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

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

Orden i fellesområdene

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

Avfallshåndtering

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

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

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

Husdyrhold

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

Postkasseskilt og ringeklokkeblå

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

Fasade

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

Grilling

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

Takterrasser

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

Dugnader

Den enkelte seksjon oppfordres til å delta på sameiets dugnader.

Energisparing

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

Garasje

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

Gjesteparkering

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

Sykkelbod

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

Oppvarming av leilighetene

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

Ventilasjon

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

Opplegg for Elbil

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

Overtredelse

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

Dispensasjon

Styre kan dispensere fra husordensreglen



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Spirea Park 1 Sameiet

3. april 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Spirea Park 1 Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 03.04.2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: Møterom Økern i 2.etasje på Økern Portal,
Lørenfaret 1. (Inngang fra Dag Hammarskjöldvei ved siden av vEx Frisør, og
deretter til venstre inne i bygget

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

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

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 88271277

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

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR SPIREA PARK 1 SAMEIE 2024-2025

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

Møter og kommunikasjon

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

Vedlikehold og tekniske oppgraderinger

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

Avtaler og felleskostnader

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

Høyspentprosjektet

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

Digitale verktøy og dokumenthåndtering

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

Økonomi og budsjett

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

Avsluttende kommentarer

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

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

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Spirea Park 1 Sameie

Orgnr: 999 668 062

Disponible midler

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

Resultatregnskap 2024

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

Balanse 2024

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

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTÉKT	2024
Kabel-TV/Internett	689 472
Garasjer	46 979
Annen leieinntekt/sparing	3 000
Utleie parkerings-/garasjeplass	164 400
Annen inntekt	3 655
Leieinntekt	0
Annen driftsrelatert inntekt	0
Sum annen driftsinntekt	907 505

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	40 890
Gave til ansatte, ikke fradragsberettiget	447
Sum personalkostnader	41 337

NOTE 4 - STYREHONORAR
Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 289 999.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	117 604
Vedlikehold VVS	416 154
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	1 134
Drift/vedlikehold heis	185 065
Vedlikehold brannsikring	200 166
Vedlikehold parkering/garasje	57 440
Vedlikehold teknisk anlegg	6 948
Dører og porter	10 232
Sum vedlikehold	994 742

NOTE 6 - RENHOLD	
Mattleie	35 280
Renhold	160 943
Renhold tillegg	22 438
Sum renhold	196 223

Spirea Park 1 Sameie

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

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

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

NOTE 11 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SPIREA PARK 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SPIREA PARK 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 dekke 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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

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

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

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

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Per Christian Larsen stiller til valg som ekstern styreleder frem til neste årsmøte mot et årlig honorar på kr. 130.000 utbetalt månedlig og forskuddsvis.

5.2 Valg av styremedlemmer

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

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

6. INNMELDTE SAKER

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

Flertallskrav:2/3

Forslagsstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

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

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

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

Forslag til vedtak:

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

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

Flertallskrav: 2/3

Forslagsstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

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

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

3.2 Ordensregler og dyrehold

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

Forslag til vedtak:

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

6.3 Vedtektsendring: Gebyr ved utkobling av brannvarsler

Flertallskrav: 2/3

Forslagsstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

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

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

3-3 Brannvarslingsanlegg

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

Forslag til vedtak:

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

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

Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslagsstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

6.5 Bytte fra fjernvarme til elektrisk oppvarming

Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslagsstiller:

Nils Johan Bang Johansen

Saksgrunnlag:

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

Forslag til vedtak:

Styret undersøker muligheter og kostnader knyttet til et eventuelt skifte.

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

Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslagsstiller:

Nils Johan Bang Johansen

Saksgrunnlag:

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

Forslag til vedtak:

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

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
SPIREA PARK 1 SAMEIE

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Per Christian Larsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Kay Thorstensen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
17 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 19 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Godkjent

5.2. Valg av styremedlemmer

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

5.3. Valg av varamedlemmer

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

6. Innmeldte saker

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

Flertallskrav: 2/3

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall.

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

Flertallskrav: 2/3

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall.

6.3 Vedtektsendring: Gebyr ved utkobling av brannvarsler

Flertallskrav: 2/3

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall.

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

Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Godkjent med simpelt flertall blant de avgitte stemmene.

6.5 Bytte fra fjernvarme til elektrisk oppvarming

Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslagsstiller:
Nils Johan Bang Johansen

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret undersøker muligheter og kostnader knyttet til et eventuelt skifte.

Vedtak:
Godkjent med simpelt flertall blant de avgitte stemmene.

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

Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslagsstiller:
Nils Johan Bang Johansen

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

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

Vedtak:
Godkjent med simpelt flertall blant de avgitte stemmene.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Per Christian Larsen

Protokollvitne:
Kay Thorstensen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

PER CHRISTIAN LARSEN Norge

Signert med E-signere

09-04-2025 20:29:57 UTC

Undertegner

Per Christian Larsen
pcl@thegoodcompany.no

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.28.240

KAY THORSTENSEN Norge

Signert med E-signere

05-04-2025 15:36:31 UTC

Undertegner

Kay Thorstensen
kay.thorstensen@gmail.com
+4791569416

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.88.237.207

Nabolagsprofil

Spireaveien 12B - 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 T-bane, buss	10 min	0.8 km
Økern Linje 4, 5	11 min	0.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	16 min	1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min	1.8 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	5 min	0.4 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	13 min	0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	14 min	1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	12 min	1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	12 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

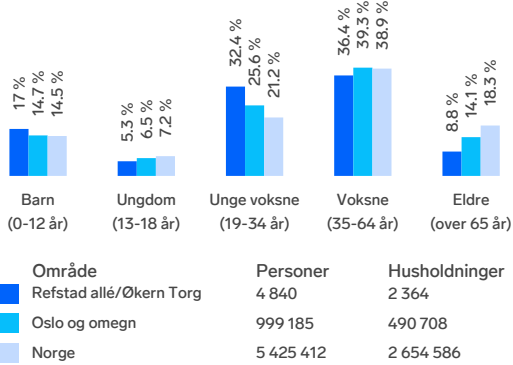
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Spirea barnehage (1-5 år) 76 barn	2 min	0.2 km
Espira Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	5 min	0.4 km
Refstad barnehage (1-5 år) 94 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



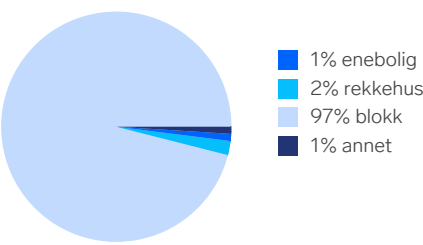
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

Løren skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	0.3 km
Refstad. Roseveien ballplass. Ballspill	6 min	0.4 km
Sportytude Økern	8 min	
STERK treningssenter	9 min	

Boligmasse



«Rolig og pent område»

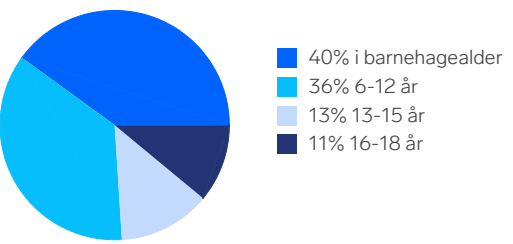
Sitat fra en lokalkjent



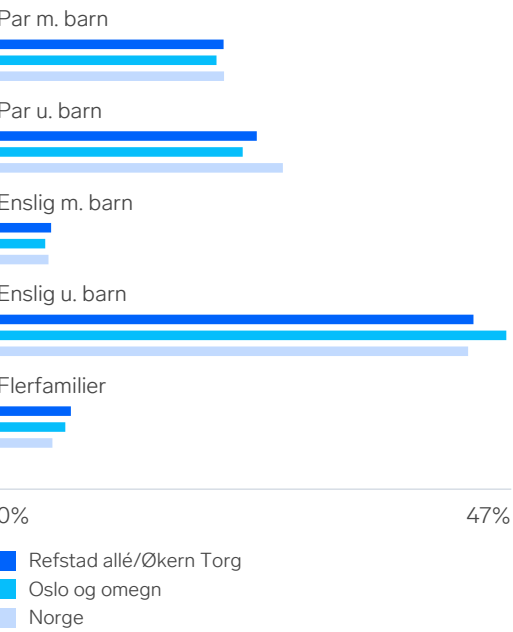
Varer/Tjenester

Løren Torg	8 min
Apotek 1 Løren Torg	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

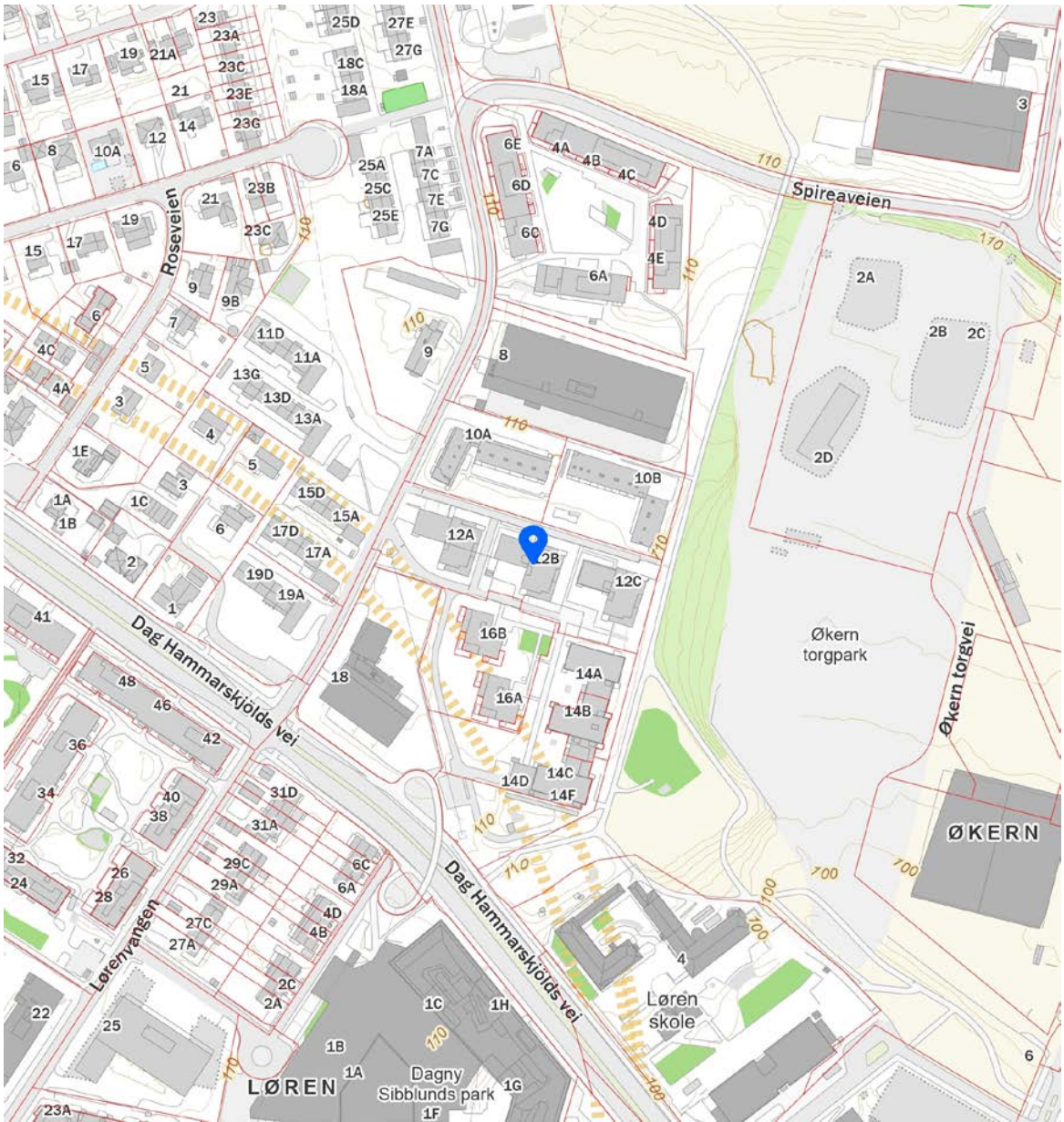
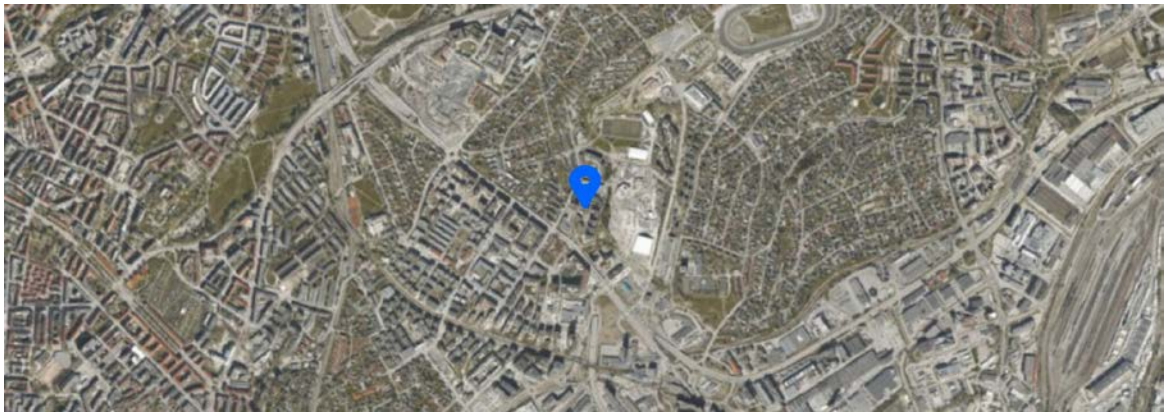


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

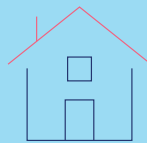
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema

Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING