

 NORDVIK

# Spireaveien 12A

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Spireaveien 12A

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
100	Kontaktinfo
103	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 3-R med sydvestvendt balkong og god planløsning. Felles takterrasse. Sentral beliggenhet i et vekstområde

Prisantydning	<b>6 450 000,-</b>
Omkostninger	<b>162 680,-</b>
Totalpris	<b>6 614 836,-</b>
Fellesgjeld	<b>2 156,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>3 963,-</b>
BRA-i	<b>68 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>2012</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

Velkommen til Spireaveien 12A. Dette er en flott 3-roms beliggende i byggets 4. etasje, med praktisk heisadkomst. Leiligheten har utgang til en hyggelig og solrik balkong på ca. 7,8 kvm med god plass til utemøbler.

Videre byr leiligheten på en romslig planløsning med gode møbleringsmuligheter, to soverom av god størrelse og et moderne bad.

Området er pent opparbeidet med grøntområder, beplantning, grusganger og lekestativ - et trivelig og barnevennlig nabolag.

Høydepunkter:

Romslig 3-roms med store vindusflater og god planløsning  
Heisadkomst  
Internett og kabel-tv inkl.  
Fjernvarme  
Felles takterrasse med god utsikt  
Sentral beliggenhet med kort gangavstand til kollektivtransport, matbutikker, kaféer m.m.  
Løren idrettspark og Lillomarka ligger også nært



Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT  
E- post: erik@taksthuset.no





























# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:  
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
21-0113/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Spireaveien 12A, 0580 OSLO  
Gnr 124, bnr 218, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selgere**  
Johanne Stavseng  
Rune Dagfinn Stavseng

**Kjøpesum og omkostninger**  
6 450 000,- (Prisantydning)  
2 156,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 452 156,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
161 300,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfridd))

-----  
162 680,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
175 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
6 614 836,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
6 627 836,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**

2012

**Etasje**  
4

**Antall soverom**  
2

**Arealer**  
BRA-i: 68 kvm  
BRA-e: 6 kvm  
Totalt BRA: 74 kvm  
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter  
4. etasje:  
BRA-i: 68 kvm. Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang  
Total BRA: 68 kvm.  
TBA: 8 kvm.

Kjeller:  
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod  
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

**Innhold**  
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:  
- 1 kjellerbod på 6 kvm i byggets fellesarealer.

**Standard**  
Stue:  
Lys og trivelig stue med store vindusflater og utgang til balkong, som gir rikelig med naturlig lys og flott utsikt. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til en romslig sofaseksjon med tilhørende møblement, samt en spiseplass i tilknytning til kjøkkenet – perfekt for hyggelige sammenkomster.

Balkong:  
Fra stuen er det direkte utgang til en herlig, sydvestvendt

balkong på ca. 7,8 kvm med hyggelig utsikt. Balkongen har gode møbleringsmuligheter med plass til utemøbler, grill og beplantning, og fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret. Det er montert både belysning og stikkontakt på vegg.

#### Kjøkken:

Separat kjøkken med lys og pen innredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ettgrepssvingbart blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med keramisk koketopp og innebygget stekeovn, samt integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Det er ikke registrert utslag på fuktsøk foran benkeskap, og ingen synlige tegn til lekkasjer. Komfyrvakt er installert. Veggene ble malt i 2026.

#### Bad:

Stilrent baderom innredet med dusjnise med innfellbare dusjdører og servant med ettgrepssvingbart blandebatteri. Videre er det gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himling.

#### Soverom:

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, og er utstyrt med to garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Soverom nummer to egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor – etter behov.

#### Entré:

Innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og annen oppbevaring. Det er også plass til skoskap, kommode eller annen møblering. Et garderobeskap medfølger og gir ekstra lagringsplass. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

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

#### Parkering

Tidvis mulighet for leie eller kjøp av garasje plass.

Det er noen gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget med elektronisk registrering.

#### Modernisering og påkostninger

2026: Malt vegger kjøkken og vegger soverom 1

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Svar: Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen el-installasjon. Skiftet lysarmaturer over benk i kjøkken, og byttet termostat på bad.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i

boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Svar: Ja

Beskriv: For omtrent ett år siden ble det observert et kre i gangen utenfor leiligheten. Det har aldri blitt sett igjen, og aldri inne i leiligheten.

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

#### Bygningssakkyndig

Erik Øyum

#### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

#### Utvendig:

Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengslende vinduer og fastkarmsvinduer.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Dører: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2012 med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har lamellfliser i PVC. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 112 cm. Balkongen er på ca. 7,8 m<sup>2</sup>. Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

#### Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i det ene soverommet.

Stikkmålinger er utført i soverom (v/kjøkken) og i stue.

Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i stuen med ca. 8 mm. gjennom hele rommet og ca. 11 mm. over 2 meter i soverommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

## TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket i h.h.t. NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, ikke den enkelte beboer.

## Overflater - 2

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Flere parkettskjøter har glidd fra hverandre.

Mørk flekk på parketten i det ene soverommet.

Bruksslitasje generelt.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering, det kan ikke utelukkes at noe parkett må byttes.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Innvendige dører - 2

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Fuktskader på gerikter og på den nederste delen av dørrbladet.

Konsekvens/tiltak: Dørene fungerer og påviste avvik er vurdert å være estetisk. Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dør og gerikter (lister).

## 4. etasje - Bad - Overflater Gulv

Flisfuger rundt sluket er til en viss grad vasket ut og er dypere enn resten av fugene.

Konsekvens/tiltak: Utbedring av flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger.

## 4. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Speil har en avflassing ned mot servanten. Se bilde.

Konsekvens/tiltak: Bytte speil. Avviket er estetisk.

## 4. etasje - kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum,

dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Krav til lekkasjestopper kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning.

## Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Følgende medfølger handelen:

- Alle hvitevarer inkl. vaskemaskin

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

## Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter styret underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

# Energi og oppvarming

## Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til

salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp via radiatorer med fjernvarme. Sameiet har individuell måling av varme og vann(fjernvarme). Det er installert måleutstyr i alle leiligheter. Lyse er leverandør av tjenesten. Seksjonseier faktureres direkte for sitt forbruk.

### Informasjon om strømforbruk

Strømkostnad forrige år: 5600 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja  
Norgespris aktivert: 24.09.2025

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 963,- pr. mnd.  
Inkluderer: Vaktmestertjenester, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, tv- og bredbånd samt generelle driftskostnader.

Herav:  
Felleskostnader: 3 422,-  
TV/bredbånd (Telenor): 541,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

### Andre utgifter

Utover det som innbetales i fellesutgifter til sameiet må det påregnes kostnader for strøm, forsikringer (innboforsikring m.m.).

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 402 900,- pr. 2024  
Sekundærbolig: Kr 5 611 599,- pr. 2024  
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telenor. De sørger for router og TV-boks.

Styret minner om at dette utstyret tilhører leiligheten, og at abonnement for TV og bredbånd er en fellesavtale i sameiet. Eiere er ansvarlig for å få utstyret tilbake fra leietakere når de flytter, samt overlevere utstyret til nye eiere ved salg. Alle skal ha mottatt ny TV-boks og blitt kontaktet av Telenor for å avtale utskiftning

Informasjon hentet fra:  
<https://home.solibo.no/companies/sp1/practical-info/483>

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Spirea Park 1 Sameie, orgnr. 999668062

### Om sameiet

Spirea Park 1 Sameie består av 144 seksjoner.  
Forretningsfører: Solibo AS  
Revisor: BDO as  
Egen hjemmeside: [home.solibo.no/hp/sp1](http://home.solibo.no/hp/sp1)  
Felles sykkelbod.  
Gjesteparkering.

Hentet fra innkalling til årsmøte:  
Opplysninger om styrets arbeid i perioden:  
- Vedlikehold og tekniske forhold

Styret har i perioden fulgt opp en rekke tekniske og driftsmessige forhold i sameiet. Dette inkluderer blant annet videre oppfølging av radiatoranlegget, kartlegging av temperaturforhold i enkelte leiligheter og dialog med leverandører knyttet til drift av tekniske installasjoner. Det vil nå bli gjort ytterligere investeringer i varmeanlegg for å sikre en mer stabil drift over tid. Resultat av dette vil vi først se etter noe tid.

Det har også vært fokus på drift av fellesarealer som garasje, boder og uteområder. Blant annet er det gjort vurderinger av belysning i garasjeanlegget, vedlikehold av takterrasser og forbedringer knyttet til renhold i enkelte områder. Styret har også valgt norgespris for fjernvarme. Videre er det tatt initiativ ovenfor samarbeidsutvalget om å erstatte dagens bommer med nye som har mulighet for elektrisk styring og fjernåpning. Vi håper dette kommer på plass i løpet av året. Ellers venter vi fremdeles på at JM skal få de tillatelser som kreves for å starte arbeidet med å flytte høyspentmasten ved 12 A. Vi har foreløpig ingen dato for oppstart av dette prosjektet.

Etter hva megler forstår har JM og Spireaveien nr. 12 signert avtale mellom dem at ny og større mast plasseres på deres tomt, der som nåværende høyspentmast står. Det vil si at strekket mellom barnehagen og innkjøselen

vil bli gravd ned i bakken som tidligere beskrevet hvis alle offentlige instanser godtar dette. JM har innledet dialog med eier av nr. 16 for å inngå avtale om avståelse av deler av tomten, slik at det kan etableres totalt syv nye søppelbrønner. Dagens brønner ved nr. 12 kan ikke benyttes på grunn av høyspentledningene. Når avtalen er signert, vil JM oversende nødvendig dokumentasjon og søknader til Elvia og NVE for godkjenning av nedgraving av høyspentstrekket. Behandlingstiden kan medføre at ferdigstillelse av utomhusarbeidene først skjer i 2026/2027, blant annet fordi arbeidene kun kan utføres i sommerhalvåret.

#### - Sikkerhet og adgang

I løpet av perioden har styret behandlet saker knyttet til sikkerhet i sameiet, blant annet oppfølging etter innbrudd i boder samt vurdering av oppgraderinger av overvåkingssystemet. Styret har også vurdert løsninger for adgangskontroll til inngangspartier.

#### - Økonomi

Sameiet har en god økonomi og det var ikke nødvendig å øke felleskostnadene for 2026. Styret vurderer løpende nivå for felleskostnader og jobber for ha en trygg økonomi for å kunne ivareta økte vedlikeholdskostnader som vil komme etter hvert som byggene våre eldes.

Styret skriver følgende pr. mail 08.04.2026:

"Vi har ingen planer om større arbeid eller lignende i nær fremtid."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.

Innkalling til årsmøte 2026 følger vedlagt (vi har ikke mottatt protokoll).

#### Forretningsfører

Solibo AS

#### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Mægler vil bistå med eierskiftemelding til styret og forretningsfører for registrering av ny eier.

#### Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 156,- pr. 31.12.2025

Ingen felles lån registrert.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

#### Fellesformue

Kr 41 966,- pr. 31.12.2025

#### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 5 305 418

Selskapets resultat pr. 31.12.2025 var på kr. 1 352 467 mot budsjettet 521 960 for året 2026.

Regnskap for 2025 og budsjett 2026 følger vedlagt i

salgsoppgaven.

#### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad avholdes 1 gang i året.

#### Dyrehold

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Dette inkluderer hunder som bjeffer inne i leilighet eller på balkonger.

Det er båndtvang på sameiets fellesarealer, både innendørs og utendørs. Dette for å tilrettelegge for de som har allergier eller barn og voksne som føler seg utrygge rundt løse hunder.

Hundeeiere bes sørge for at hunden ikke urinerer på utelampene våre da dette ødelegger soklene. Utskifting av utelamper som følge av ødelagt sokkel er en merutgift for sameiet.

Vi oppfordrer alle hundeeiere til å rydde opp etter dyrene sine, og snakke med andre hundeeiere i sameiet om at de skal gjøre det samme.

#### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 88271277

## Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 128 kvm (Eiertomt)

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

#### Adkomst

Det vil bli skiltet adkomst til visning.

#### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Spireaveien 12A! Boligen 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 lett tilgjengelig, med kort gangavstand til både Meny i Lørenveien og Kiwi på Økern. I området finner du også apotek, ulike serveringssteder og flere servicetilbud, samt Vinmonopol på Hasle Torg.

#### Trening og friluftsliv

For deg som ønsker en aktiv hverdag, finnes det flere treningssentre i nrområdet, 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 alpinanlegg om vinteren.

#### Kollektivtransport

Området har svært gode kollektivforbindelser. T-bane er tilgjengelig både fra Løren og Økern, og det går flere busslinjer i umiddelbar nærhet, herunder linje 23 og 24 samt flybuss. Fra Sinsenkrysset går også buss 31. Med disse forbindelsene tar det bare 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 godt for både barn, voksne og eldre.

#### Servering og servicetilbud

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

Økern Portal er et av de nyere tilskuddene i nrområdet 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, blant annet dagligvare, apotek, frisør, renseri, bokhandel, blomsterbutikk og helsetilbud. Her ligger også en populær pub med servering og en uformell atmosfære.

## Offentlige forhold

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.11.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning. Tegning følger vedlagt.

#### Vei, vann og avløp

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

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig etter bestemmelsene i S-4349, datert 05.12.2007. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

#### Pågående plan- og byggesaker:

- Spireaveien 20 - Opparbeidelse av parkanlegg - Refstadparken

Saksnummer: 2025/04509 - Byggesak

Mottatt sak: 08.09.2025

Denne saken er en fortsettelse av sak 202463186

Status: Under behandling

Kort beskrivelse av søknaden: Det søkes om etablering av parkanlegg som består av møteplasser, turdrag, gang- og sykkelveier, lekeområder pergolaer og toalettbygg. Søknaden omfatter også åpen overvannshåndtering, åpning av Refstadbekken og klopper over bekken. Tiltaksområdet ligger i Bydel Bjerke.

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

Saksnummer: 2025/11088 - Byggesak

Mottatt sak: 26.09.2025

Denne saken er en fortsettelse av sak 202218444

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

Saksnummer: 202460280 - Regulerings sak

Denne saken fortsetter i sak 2025/0674

Eiendoms- og byfornyelsesetaten starter arbeidet med å omregulere felt 3 og 4 i detaljreguleringsplanen for Økern Torgvei 6 mfl. Planområdet er på ca. 17 565 m<sup>2</sup> og omfatter gnr./bnr. 124/326 og 124/328 mfl. Hensikten med omreguleringen er å utvide parken med 6 800m<sup>2</sup> og legge til rette for bolig og næring (forretning/bevertning),

torg og møteplasser. Muligheten for Omsorg+-boliger og studentboliger skal undersøkes i planarbeidet, og idrettsflater skal vurderes på deler av parkutvidelsen.

- Spireaveien 3 - Sendt til politisk behandling - Refstad flerbrukshall

Saksnummer 201610267 - Regulerings sak  
Denne saken fortsetter i sak 2025/06787

Forslaget, fremmet av Oslobygg KF, omfatter bygging av en ny ishall og flerbrukshall, utvidelse av utendørs idrettsflater og etablering av et offentlig torg. Dette skal erstatte den midlertidige flerbrukshallen og inkludere en universelt utformet gangforbindelse til Refstad skole. Et sentralt element i planen er også gjenåpningen av Refstadbekken, som kan gi området et viktig miljømessig løft. Planområdet er delt inn i to alternativer, der hovedforskjellen er plasseringen av flerbrukshallen. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 1, som gir minst terrenginngrep og bedre tilpasning til eksisterende natur.

Eiendommen syd for Spireaveien 12 er pr. d.d. detaljregulert til industri iht. reguleringsbestemmelser 58166 vedtatt 14.12.1966. I kommuneplan er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg. Pr. d.d. foreligger det ingen plan- eller byggesaker på eiendommen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:  
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/218/26:

12.11.2012 - Dokumentnr: 953585 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune orgnr. 958 935 420  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:218  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2012 - Dokumentnr: 953585 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune orgnr. 958 935 420  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:218  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

11.01.2016 - Dokumentnr: 22971 - Erklæring/avtale

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

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

28.11.2012 - Dokumentnr: 1011651 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner: Snr: 26  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 68/9063

### Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og

innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Viktig informasjon om budgivning**

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn.no](http://hjem.no/finn.no) ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmeistring § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

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

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 017,-

Kostnad for utsatt betaling\*\*\* kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 19 900,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører Solibo kr. 3 750,-

Utlegg foto kr. 5 500,-

Utlegg full boligstyling kr. 26 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 892,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. april 2026

### Ansvarlig megler

Dan Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97193210

### Meglerforetaket

Nordvik Løren

Lørenveien 51A

0585 OSLO

Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924831332

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

# Spireaveien 12A

Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 174 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

<b>Løren skole (1-7 kl.)</b> 740 elever, 40 klasser	<b>6 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Refstad skole (1-7 kl.)</b> 606 elever, 46 klasser	<b>12 min</b> 🚶 0.9 km
<b>Sinsen skole (1-7 kl.)</b> 603 elever, 30 klasser	<b>14 min</b> 🚶 1.1 km
<b>Wang Ung Oslo (8-10 kl.)</b> 380 elever, 13 klasser	<b>12 min</b> 🚶 1 km
<b>Frydenberg skole (8-10 kl.)</b> 498 elever, 30 klasser	<b>12 min</b> 🚶 1 km
<b>Kuben videregående skole</b>	<b>17 min</b> 🚶
<b>Foss videregående skole</b> 600 elever, 20 klasser	<b>7 min</b> 🚶 3.3 km

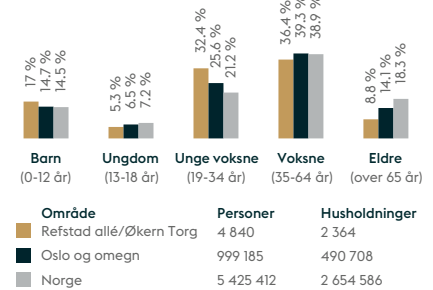
## Offentlig transport

<b>Lørenvangen</b> Linje FB3, 23, 24	<b>2 min</b> 🚶 0.2 km
<b>Økern</b> Linje 4, 5	<b>11 min</b> 🚶 0.9 km
<b>Sinsenkrysset</b> Linje 12, 17	<b>15 min</b> 🚶 1.3 km
<b>Grefsen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>20 min</b> 🚶 1.8 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>11 min</b> 🚶 4.8 km

## Barnehager

<b>Espira Spirea barnehage (1-5 år...)</b> 76 barn	<b>3 min</b> 🚶 0.2 km
<b>Gartnerløkka barnehage (1-5 år...)</b> 120 barn	<b>5 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Refstad barnehage (1-5 år)</b> 96 barn	<b>6 min</b> 🚶 0.5 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 81/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

## Sport

<b>Refstad. Roseveien ballplass.</b>	<b>5 min</b> 🚶
<b>Løren skole</b>	<b>5 min</b> 🚶
<b>Sportytude Økern</b>	<b>9 min</b> 🚶
<b>STERK treningscenter</b>	<b>9 min</b> 🚶

«Polig og pent område»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 84/100

**Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100


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





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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Spireaveien 12A , 0580 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 124, bnr. 218, snr. 26

**Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 13722-3325

Eiendomsverdi ref nr: IH6199

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se [www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no) for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

[erik@taksthuset.no](mailto:erik@taksthuset.no)

900 88 685



Medlem av  
**NITO**

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengslede vinduer og fastkarmsvinduer.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengslede vinduer og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2012 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har lamellfliser i PVC. Balkongen er på ca. 7,8 m<sup>2</sup>. Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. På det ene soverommet og kjøkkenet er veggene malt i 2026.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laserwater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i det ene soverommet. Stikkmålinger er utført i soverom (v/kjøkken) og i stue.

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Det foreligger ikke informasjon om feil eller mangler.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo/oppgang. Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminate benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integreert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Noen bruksmerker forekommer.

Ventilator koblet til kanal.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rørstusser med stoppekraner. Tilkobling for brannslange. Bad: Skjult anlegg. Rørskap i himling med samlestocker og stoppekraner til forbruksvannet. Gang: Rørskap i gangen med samlestocker og stoppekraner til radiatoranlegget.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtrekkventiler er plassert på badet. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i entréen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 9 kurser. Lastbryter på 63 A.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

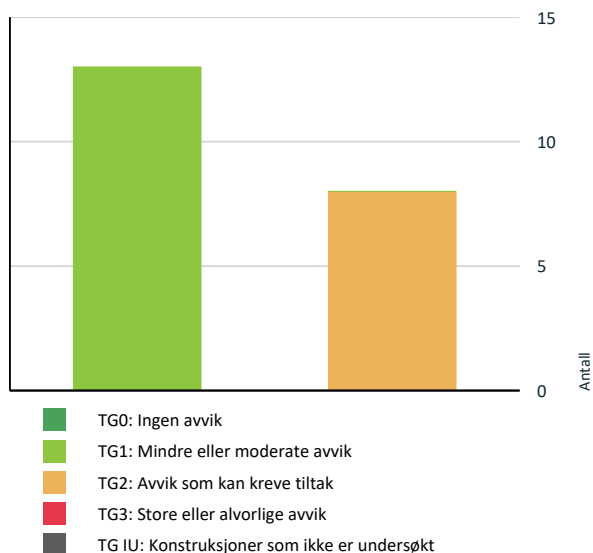
### **Boligbygg med flere boenheter**

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning**

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
<b>Utvendig &gt; Andre utvendige forhold</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Innvendig &gt; Overflater - 2</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Innvendig &gt; Innvendige dører - 2</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Våtrom &gt; 4. etasje &gt; Bad &gt; Overflater Gulv</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Våtrom &gt; 4. etasje &gt; Bad &gt; Sanitærutstyr og innredning</b>	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2013

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengslede vinduer og fastkarmsvinduer.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**  
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2012 med glassfelt.

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

**Beskrivelse**  
Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har lamellfliser i PVC. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 112 cm. Balkongen er på ca. 7,8 m<sup>2</sup>. Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**  
Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket i h.h.t. NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, ikke den enkelte beboer.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**  
Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

På det ene soverommet og kjøkkenet er veggene malt i 2026.

### TG 2 Overflater - 2

**Beskrivelse**  
Gulv: 3- stavs parkett.

**Vurdering av avvik:**  
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Flere parkettskjøter har glidd fra hverandre. Mørk flekk på parketten i det ene soverommet. Bruksslitasje generelt.

### Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering. det kan ikke utelukkes at noe parkett må byttes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i det ene soverommet.

Stikkmålinger er utført i soverom (v/kjøkken) og i stue.

Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i stuen med ca. 8 mm. gjennom hele rommet og ca. 11 mm. over 2 meter i soverommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

**Vurdering av avvik:**  
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Glatte innerdører med terskler.

## TG 2 Innvendige dører - 2

### Beskrivelse

Glatt baderomsdør.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Fuktskader på gerikter og på den nederste delen av dørbladet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene fungerer og påviste avvik er vurdert å være estetisk. Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dør og gerikter (lister).



Fuktskade på gerikt.

## Oppvarming

### Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Det foreligger ikke informasjon om feil eller mangler.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

Årstall: 2013

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad med dusjnische med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

### 4. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

### 4. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punkt sjekk med vater viser fall mot sluket i dusjen på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde på terskel er ca. 11 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisfuger rundt sluket er til en viss grad vasket ut og er dypere enn resten av fugene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger.

### 4. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

To sluk på badet. Ett under servanten og ett i dusjen. Begge er plastsluk med synlig membranmansjett.



Slukenes plassering.

### 4. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjebatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Speil har en avflassing ned mot servanten. Se bilde.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Bytte speil. Avviket er estetisk.



Speil

#### 4. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Årstall: 2013



Test av avtrekk. Papiret henger.

#### 4. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo/oppgang. Det er mulig å ta hull eksempelvis fra entréen, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

## KJØKKEN

#### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Noen bruksmerker forekommer.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Krav til lekkasjestopper kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning.

#### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator koblet til kanal.

Ventilatoren skal byttes før visning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rørstusser med stoppekraner. Tilkobling for brannslange.

Bad: Skjult anlegg. Rørskap i himling med samlestocker og stoppekraner til forbruksvannet.

Gang: Rørskap i gangen med samlestocker og stoppekraner til radiatoranlegget.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Det er ikke kjent om soilrørene er byttet, staket eller vedlikeholdt på annen måte.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på badet. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingspalter under dørene.

## 1 TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blande batterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.*

### Beskrivelse

Sikringskap i entréen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 9 kurser. Lastbryter på 63 A.

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 Byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2013. Arbeidene er utført av Strømmen EI- Installasjon AS.**

**Det er skiftet termostat på bad, samt skiftet to benkarmaturer på kjøkkenet i 2026. Det er fremvist samsvarserklæring på arbeidene. Arbeidene er utført av Strømmen EI- Installasjon AS.**

**Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.**

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

### Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektro faget.

# Tilstandsrapport



Sikringsskap.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

# 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

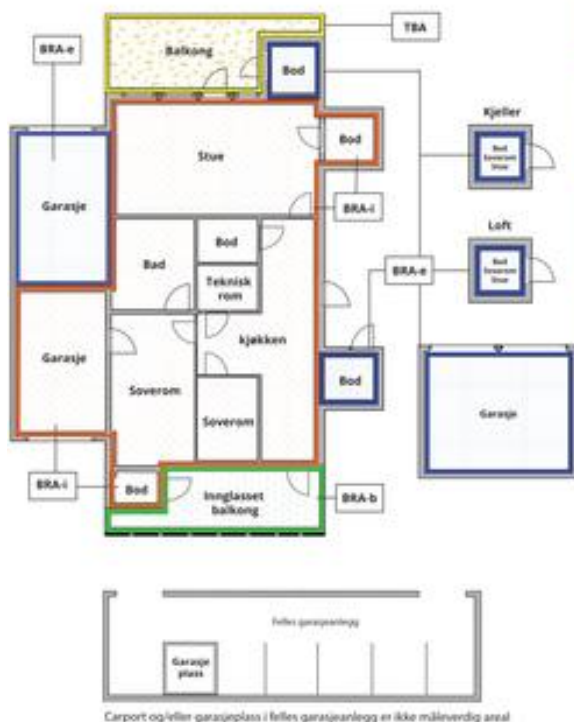
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Areal 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 bygningssakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	68			68	8
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>6</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang		
Kjeller		Kjellerbod	

### Kommentar

Himlingshøyde er ca. 251 cm. i stuen. Ca. 221 i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 8 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5,8 m<sup>2</sup>. Boden er merket med 145. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* På det ene soverommet og kjøkkenet er veggene malt i 2026.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	218		26	6128 m <sup>2</sup>	Planinnsyn	Eiet

### Adresse

Spireaveien 12A

### Hjemmelshaver

Stavseng Johanne Vanesa Larsen, Stavseng Rune  
Dagfinn

### Kommentar

Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

### Boligselskap

Spirea Park 1 Sameie

### Eierandel

68 / 9063

### Forretningsfører

Solibo AS

### Organisasjonsnr

999668062

### Felles formue

Kr. 41 966 31.12.2025

### Felles gjeld:

Kr. 2 156 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Refstad/Løren i Oslo. Sentralt beliggende med gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretning er Meny og Joker Løren. Kort vei til barnehager og skoler. Rett i nærheten ligger Hasle/Løren sitt idrettsanlegg med ishall og kunstgressbane.

### Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4349.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88271277			
<b>Kommentar</b>				
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

#### •Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

## Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

### PERSONVERN



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

Rune Dagfinn Stavseng	9578-5993-4-2742446	2026-04-08 20:53:37
Johanne Vanesa Larsen Stavseng	9578-5993-4-3960803	2026-04-08 20:49:38



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato  
8. apr. 2026

Oppdragsnummer  
21-0113/26

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Spireaveien 12A, 0580 OSLO	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere Johanne Stavseng, Rune Dagfinn Stavseng	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. juni 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 88271277 Forsikret i: Gjensidige	

## Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Strømmen el-installasjon. Skiftet lysarmaturer over benk i kjøkken, og byttet termostat på bad.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kommunalt tilknyttet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: For omtrent ett år siden ble det observert et kre i gangen utenfor leiligheten. Det har blitt sett igjen, og aldri inne i leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere takst. Vet ikke når det ble målt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 21-0113/26**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Johanne Vanesa Larsen**

Dato

**2026-04-08**

Navn

**Rune Dagfinn Stavseng**

Dato

**2026-04-08**

**Stavseng**

Identifikasjon

Identifikasjon




Johanne Vanesa Larsen Stavseng




Rune Dagfinn Stavseng




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




Adresse <b>Spireaveien 12A, 0580 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>26.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-275305</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300180090</b>
Gårdsnummer <b>124</b>	Bruksnummer <b>218</b>
Seksjonsnummer <b>26</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0405</b>






## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2013</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>68,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>68,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**99,16 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>99,16 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>7 357 kWh</b>
--	--



## Spireaveien 12A, 0580 OSLO



### Detaljerings

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



**Christiania Eiendomsmegling AS**  
E-post: m.wang@nordvikbolig.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**

01.04.2026

Vi viser til forespørsel av 31.03.2026

<b>Boligselskap:</b>	Spirea Park 1 Sameie
<b>Organisasjonsnr:</b>	999 668 062
<b>Gnr./bnr:</b>	124 / 218
<b>Eier(e):</b>	Johanne Stavseng / Rune Dagfinn Stavseng
<b>Seksjons-/andelsnr:</b>	26
<b>Adresse:</b>	Spireaveien 12A, 0580 Oslo

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/sp1](http://home.solibo.no/hp/sp1)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/sp1/kontakt](http://home.solibo.no/hp/sp1/kontakt)

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**

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

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

**Lånekostnader:** Ingen felles lån

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Felleskostnader kr 3.422,- pr. md.  
TV/Bredbånd (Telenor) kr 541,- pr. md.  
**Totale felleskostnader pr. d.d kr 3.963,- pr. md**

Fjernvarme faktureres månedelig etter forbrukt av Lyse.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	41966	2156

**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**



**SOLIBO**

Förenklar styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

---

Spirea Park 1 Sameie

8. april 2026



## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

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

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

### FYSISK MØTE

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

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

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



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

Til eiere i Spirea Park 1 Sameie

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 08.04.2026

**Tidspunkt:** 18.00

**Sted:** 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)

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE



## 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 2025

### Styrets sammensetning

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 Jakhelln	På valg:	2026
Varamedlem	Tonje Barreng Mørch	På valg:	2026
Varamedlem	Mikael Bendiksen	På valg:	2026

### Kontaktinformasjon

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

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 ASA

Polisenummer: 88271277

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



## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret i Spirea Park 1 Sameie har i perioden arbeidet med løpende drift, vedlikehold og utvikling av sameiets bygningsmasse og uteområder. Styrets mål har vært å sikre et trygt og godt bomiljø samt en forsvarlig og forutsigbar økonomi for sameiets seksjonseiere.

### Møter og kommunikasjon

I perioden har styret avholdt 8 styremøter hvor det totalt er behandlet 42 saker. Møtene har i hovedsak vært gjennomført digitalt via Teams, og i tillegg har styret hatt løpende digital dialog mellom møtene for å sikre effektiv oppfølging av saker. Vi bruker styreportalen til vår forretningsfører og prøver etter beste evne å svare ut henvendelser fra beboere så raskt som mulig.

### Vedlikehold og tekniske forhold

Styret har i perioden fulgt opp en rekke tekniske og driftsmessige forhold i sameiet. Dette inkluderer blant annet videre oppfølging av radiatoranlegget, kartlegging av temperaturforhold i enkelte leiligheter og dialog med leverandører knyttet til drift av tekniske installasjoner. Det vil nå bli gjort ytterligere investeringer i varmeanlegg for å sikre en mer stabil drift over tid. Resultat av dette vil vi først se etter noe tid.

Det har også vært fokus på drift av fellesarealer som garasje, boder og uteområder. Blant annet er det gjort vurderinger av belysning i garasjeanlegget, vedlikehold av takterrasser og forbedringer knyttet til renhold i enkelte områder.

Styret har også valgt norgespris for fjernvarme. Videre er det tatt initiativ ovenfor samarbeidsutvalget om å erstatte dagens bommer med nye som har mulighet for elektrisk styring og fjernåpning. Vi håper dette kommer på plass i løpet av året.

Ellers venter vi fremdeles på at JM skal få de tillatelse som kreves for å starte arbeidet med å flytte høyspentmasten ved 12 A. Vi har foreløpig ingen dato for oppstart av dette prosjektet.

### Sikkerhet og adgang

I løpet av perioden har styret behandlet saker knyttet til sikkerhet i sameiet, blant annet oppfølging etter innbrudd i boder samt vurdering av oppgraderinger av overvåkingsystemet. Styret har også vurdert løsninger for adgangskontroll til inngangspartier.



## Økonomi

Sameiet har en god økonomi og det var ikke nødvendig å øke felleskostnadene for 2026. Styret vurderer løpende nivå for felleskostnader og jobber for å ha en trygg økonomi for å kunne ivareta økte vedlikeholdskostnader som vil komme etter hvert som byggene våre eldes.

## Avsluttende kommentarer

Styret vil takke alle beboere for samarbeid, innspill og engasjement gjennom året. Et godt samarbeid mellom styret og beboerne er viktig for å sikre et trivelig bomiljø og en god forvaltning av sameiets felles verdier.

## Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

## Årsregnskap 2025

for

**Spirea Park 1 Sameie**

Orgnr: 999 668 062

#### Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>	<b>3 952 951</b>	<b>2 291 392</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		
Årets resultat	1 352 467	1 661 559
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>1 352 467</b>	<b>1 661 559</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>5 305 418</b>	<b>3 952 951</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b>		
Omløpsmidler	5 593 196	4 300 544
Kortsiktig gjeld	287 778	347 593
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>5 305 418</b>	<b>3 952 951</b>



## Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 244 149	6 497 927	6 292 440	6 339 600
Annen driftsrelatert inntekt	3	202 773	171 055	164 400	164 400
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>6 446 922</b>	<b>6 668 981</b>	<b>6 456 840</b>	<b>6 504 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	4	54 290	40 890	40 900	56 960
Styrehonorar	5	289 999	289 999	290 000	310 000
Forsikring		495 763	423 823	466 200	550 320
Forretningsførsel		218 214	210 835	218 160	228 360
Revisjon		7 918	12 038	10 000	17 200
Kommunale avgifter		1 368 853	1 385 197	1 733 520	1 700 040
Energi/fyring		293 071	286 713	324 960	315 000
Kabel-TV/internett		865 072	745 632	771 960	866 040
Kostnader Spirea Park 2 Sameie	6	330 258	341 736	341 760	357 480
Vedlikehold	7	964 086	994 742	1 628 400	1 241 520
Vaktmestertjenester		82 400	110 844	97 440	95 400
Renhold	8	241 223	218 660	226 320	284 160
Andre driftskostnader	9	82 127	86 538	132 240	145 920
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>5 293 275</b>	<b>5 147 647</b>	<b>6 281 860</b>	<b>6 168 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 153 647</b>	<b>1 521 334</b>	<b>174 980</b>	<b>335 600</b>
<b>FINANSINNETEKT/-KOSTNAD</b>					
Finansinntekter	10	198 820	140 224	130 440	186 360
Finanskostnader		0	0	240	0
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-198 820</b>	<b>-140 224</b>	<b>-130 200</b>	<b>-186 360</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 352 467</b>	<b>1 661 559</b>	<b>305 180</b>	<b>521 960</b>
<b>DISPONERING</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	1 352 467	1 661 559		
<b>SUM DISPONERING</b>		<b>1 352 467</b>	<b>1 661 559</b>		



## Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		24 384	27 138
Forskuddsbetalte kostnader	12	474 775	314 522
Bankinnskudd		5 094 037	3 958 884
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 593 196</b>	<b>4 300 544</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 593 196</b>	<b>4 300 544</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	11	5 305 418	3 952 951
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 305 418</b>	<b>3 952 951</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		275 180	333 926
Skyldig offentlige avgifter	13	11 068	11 058
Annen kortsiktig gjeld	14	1 531	2 610
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>287 778</b>	<b>347 593</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 593 196</b>	<b>4 300 544</b>



## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### 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 skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	5 473 461
Kabel-TV/Internett	770 688
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>	<b>6 244 149</b>

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Utleie parkerings-/garasjeplass	162 400
Annen inntekt	40 373
<b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>	<b>202 773</b>

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER	
Lønn til ansatte	10 275
Feriepenger	1 469
Arbeidsgiveravgift	42 339
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	207
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>54 290</b>

**NOTE 5 - STYREHONORAR**

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 289 999.

NOTE 6 - KOSTNAD SAMEIET	
Kostnader Spirea Park 2 Sameie	330 258

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	64 437
Vedlikehold VVS	184 669
Vedlikehold elektro	92 625
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	16 000
Drift/vedlikehold heis	407 394
Vedlikehold brannsikring	177 521
Vedlikehold parkering/garasje	20 077
Serviceavtale brannsikring	1 363
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>964 086</b>

NOTE 8 - RENHOLD	
Mattleie	35 280
Renhold	160 943
Renhold tillegg	45 000
<b>Sum renhold</b>	<b>241 223</b>



#### NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	4 200
Leie datasystemer	9 570
Nøkler og låser	4 737
Kostnader dagnad	2 532
Konsulentonorar	20 857
Kontorrekvisita	2 659
Telefon	2 255
Styremøter	2 700
Øredifferanser	-12
Bank- og andre transaksjonskostnader	32 631
Annen kostnad	-35
Konstaterte tap på fordringer	35
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>82 127</b>

#### NOTE 10 - FINANSINTEKTER

Annen renteinntekt	153 577
Kundeutbytte forsikring	45 243
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>198 820</b>

#### NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	3 952 951
Overført til/fra egenkapital	1 352 467
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>5 305 418</b>

#### NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	130 370
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	221 616
Andre forskuiddsbetalte kostnader	122 789
<b>Sum forskuiddsbetalte kostnader</b>	<b>474 775</b>

#### NOTE 13 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	7 798
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 054
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	216
<b>Sum skyldige offentlige avgifter</b>	<b>11 068</b>

#### NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	1 531
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 531</b>



Til årsmøtet i SPIREA PARK 1 SAMEIE

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SPIREA PARK 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap 2025</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

### **Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

## **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 310.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

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

## **5. VALG AV TILLITTSVALGTE**

### **5.1 Valg av styreleder**

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:

Per Christian Larsen stiller til valg som ekstern styreleder frem til neste årsmøte mot et årlig honorar på kr. 140.000 utbetalt månedlig og forskuddsvis i perioden han har innehar vervet som styreleder. I tillegg faktureres årlig 3.5% eks.mva av styrehonorar for telefoni, IT og lisenskostnader tilknyttet styrevervet.

### **5.2 Valg av styremedlemmer**

På forhånd har følgende kandidater meldt seg:

Mikael Bendiksen stiller til valg som styremedlem for 2 år

Johan Jakhelln stiller til valg som styremedlem for 2 år

### **5.3 Valg av varamedlemmer**

På forhånd har følgende kandidater meldt seg:

Jarle Lønnqvist stiller til valg som varamedlem for 1 år

## VEDTEKTER

for

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Spirea Park 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved 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 hoveddelens BRA.

##### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseier

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

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Tilsvarende gjelder hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:
  - a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

Versjon 1 ved seksjonering tinglyst 28.11.2012

Versjon 2 vedtatt 16.oktober 2018

Versjon 3 vedtatt 26.mars 2019

Versjon 4 vedtatt 27.august 2020

Versjon 5 vedtatt 27.mars 2021

Versjon 6 vedtatt 3. mars 2022

Versjon 7 vedtatt 3. april 2025

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

Versjon 1 ved seksjonering tinglyst 28.11.2012

Versjon 2 vedtatt 16.oktober 2018

Versjon 3 vedtatt 26.mars 2019

Versjon 4 vedtatt 27.august 2020

Versjon 5 vedtatt 27.mars 2021

Versjon 6 vedtatt 3. mars 2022

Versjon 7 vedtatt 3. april 2025

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

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

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

- (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 brannslukkingsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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 seksjonseiernes forpliktelse**

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

Versjon 1 ved seksjonering tinglyst 28.11.2012

Versjon 2 vedtatt 16.oktober 2018

Versjon 3 vedtatt 26.mars 2019

Versjon 4 vedtatt 27.august 2020

Versjon 5 vedtatt 27.mars 2021

Versjon 6 vedtatt 3. mars 2022

Versjon 7 vedtatt 3. april 2025

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen 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

- 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.
- i) kortidsutleie: utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

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

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

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

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

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

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** *Sist endret 03.02.2025*

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Spirea Park 1 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.

### ***Orden i fellesområdene***

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

### ***Avfallshåndtering***

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømte. Eventuelt leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner, hvor den nærmeste er Haraldrud gjenbruksstasjon i Brobekkveien 87, 0582 Oslo: <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/gjenbruksstasjoner/haraldrud-gjenbruksstasjon/>

Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

### ***Husdyrhold***

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

### ***Postkasseskilt og ringeklokketablå***

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

### ***Fasade***

Leverandør for solskjermingsalternativer som markiser og utvendige persienner er fastsatt av styret. Det er ikke lov å male utvendige områder i andre farger enn de fargekoder som fastsettes av styret. Området under rekkverket skal ikke dekkes til. Innsynsskjerming av terrassen kan kun 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. Lysstoffør, 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. 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.

## **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 forurenser 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 og servicepersonell. Gjesteparkeringen kan benyttes i inntil 2 døgn mot registrering i digital løsning for gjesteparkering: [www.gjest.pservice.no](http://www.gjest.pservice.no). Brukerveiledning finnes under praktisk informasjon på sameiets hjemmesider. Etter denne tiden må det gå 3 døgn før samme bil kan benytte gjesteparkering igjen. 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. 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 kurs/måler. Kostnader i forbindelse med etablering av opplegg for elbil, samt strømforbruk bæres av den enkelte seksjonseier. Det skal foreligge en godkjenning fra styret 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**

Styret kan dispensere fra husordensreglene i spesielle tilfeller.

Velkommen til

# Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Lørenveien 51A, 0585 OSLO  
loren@nordvikbolig.no  
**948 75 301**



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder



### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**  
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**  
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

### **Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



### **HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

#### **Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### **HELP**

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 12. Installerte smarthusløsninger

med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i 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

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Spireaveien 12A 0580 OSLO  
Matrikkel: Gnr 124, bnr 218, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_  
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold  Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig.  Bankinnskudd  Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

### **Dan Christian Jensen**

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner  
Nordvik Løren

d.jensen@nordvikbolig.no  
971 93 210