

Spireaveien 14A



Velkommen til

Spireaveien 14A



Salgsoppgaven produsert 17. oktober 2025

Bjerke

Lys og attraktiv 2-roms fra 2015 - Balkong på 8 kvm med herlig utsikt - Heis - VV&fyring- Oppusset mellom 2022 og 2025

Prisantydning	4 890 000,-
Fellesgjeld	2 324,-
Omkostninger	123 680,-
Totalpris	5 016 004,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 915,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2015

Ansvarlig megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler	Sofie Berg
Telefon	993 99 669
E-post	sofie.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en moderne og innbydende 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Løren.

- Leiligheten har en smart planløsning med entré, stue, kjøkken, flislagt bad og et romslig soverom. Den østvendte balkongen på ca. 8 kvm har gode solforhold og fri utsikt. Store vindusflater gir flott lysinnslipp.

- Boligen ligger i et sentralt og populært boligområde på Økern/Løren . Det er kort vei til et godt offentlig kollektivtilbud, servicetilbud og fasiliteter, samt hovedfartsårer som bringer deg ut og inn av bysentrum.

- Her kan du flytte rett inn!
- Oppusset mellom 2022-2025
- Kjøkken og bad er oppusset i 2025
- Balansert ventilasjon
- Varmtvann, fyring og TV/internett inkludert i felleskostn.
- Kjellerbod på 5 kvm
- Mulighet for kjøp/leie av parkeringsplass i felles garasjeanlegg*

Arealer og innhold

BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	52 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 8 kvm.

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

Spireaveien

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet















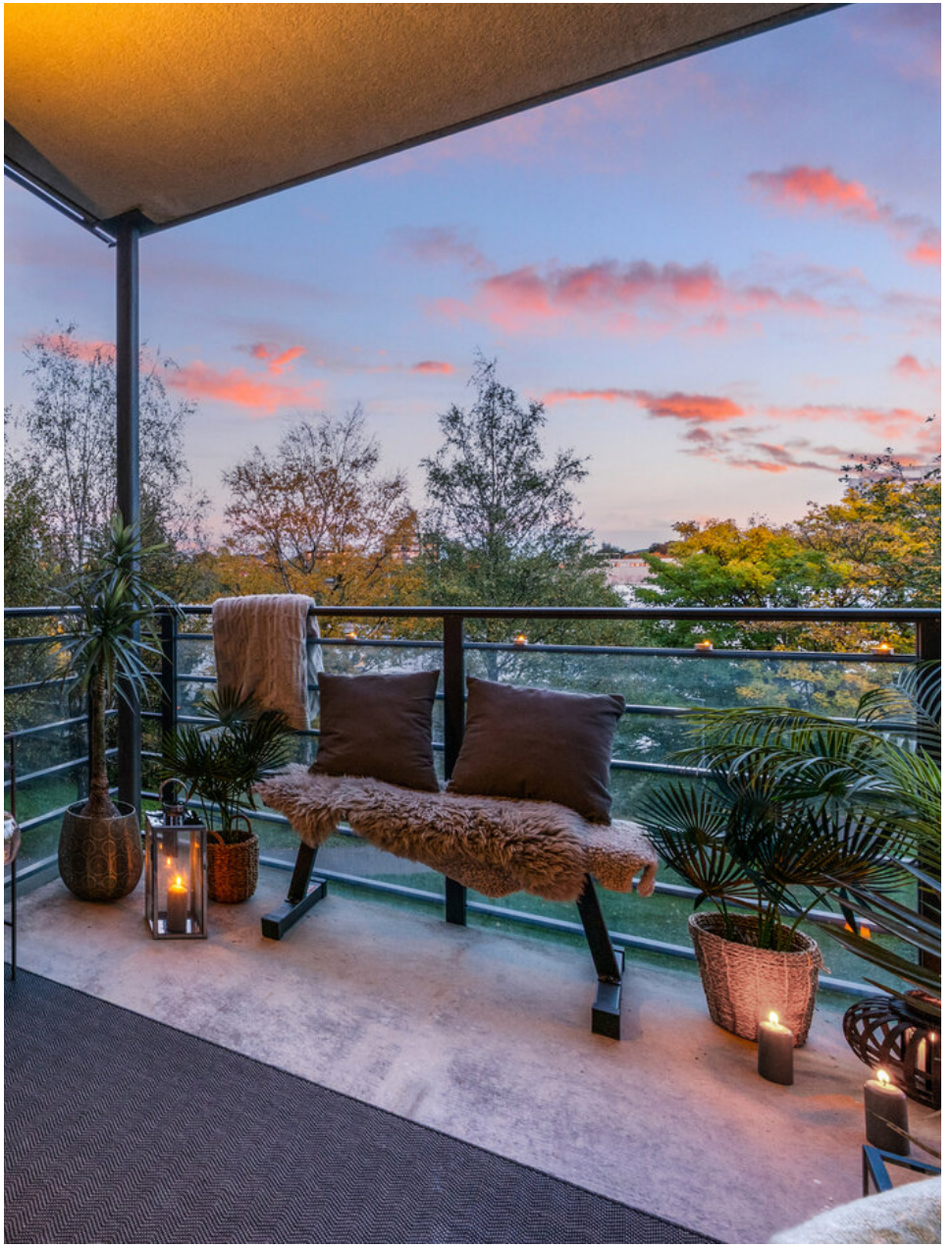


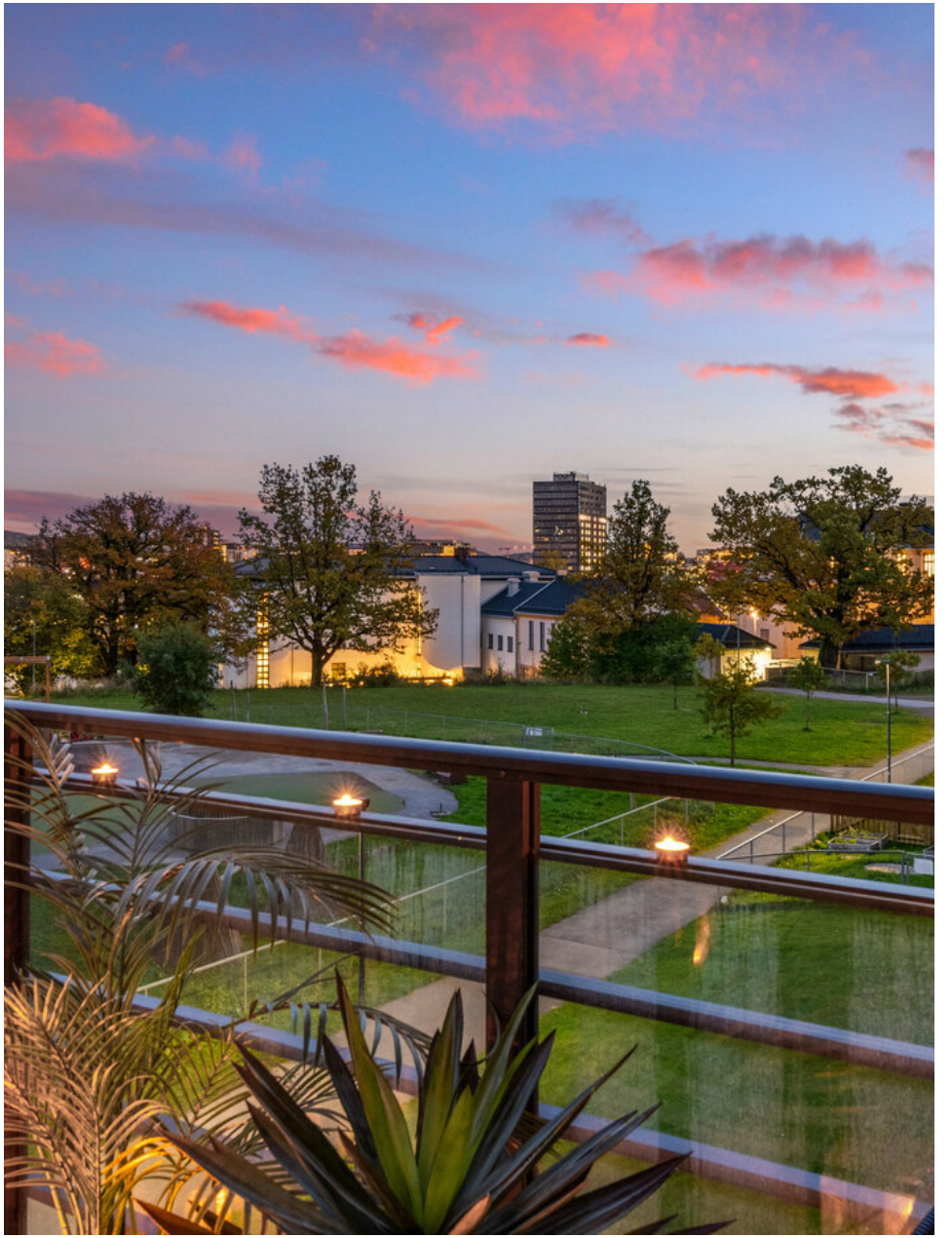














Spireaveien 14A

Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 173 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Løren skole (1-7 kl.)	716 elever, 32 klasser	4 min 0.3 km
Refstad skole (1-7 kl.)	548 elever, 39 klasser	14 min 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Kuben videregående skole		16 min
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min 3.4 km

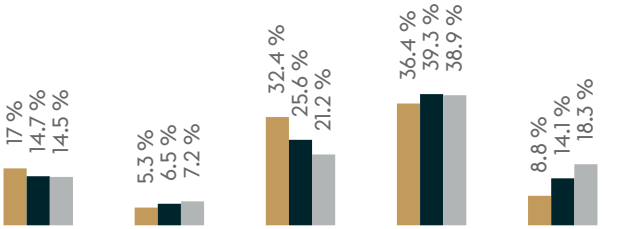
Offentlig transport

Lørenvangen	Linje FB3, 23, 24	4 min 0.3 km
Økern	Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	16 min 1.4 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.9 km

Barnehager

Espira Spirea barnehage (1-5 å...	76 barn	1 min 0.1 km
Espira Gartnerløkka barnehage ...	120 barn	6 min 0.5 km
Refstad barnehage (1-5 år)	94 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Løren skole	4 min
Refstad. Roseveien ballplass.	6 min
Sportytude Økern	7 min
STERK treningssenter	10 min

«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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Spireaveien 14A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0495/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Spireaveien 14A, 0580 OSLO
Gnr 124, bnr 113, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ane Holen Stahlberg
Oskar Peter Kristofer Stahlberg

Kjøpesum og omkostninger
4 890 000,- (Prisantydning)
2 324,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 892 324,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
122 300,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 680,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 016 004,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 028 704,- (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
2015

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 8 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innbygget sjakt på badet som inneholder sisterne, ventilasjonsrør, vannrør og avløpsrør er medtatt i arealet. Her er veggen blitt medtatt ut til dybden på soveromsveggen som vist på godkjente tegninger.

Innhold

Leiligheten har en smart planløsning med entré, stue, kjøkken, flislagt bad og et romslig soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré:
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Callinganlegg er plassert ved inngangen.

Stue og kjøkken:
Luftig stue med plass til både sofagruppe, spisebord og underholdningsløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en åpen og behagelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med fri utsikt.
Kjøkkenet er fra byggeåret og levert av Marbodal. Kjøkkenet er oppgradert i senere år med nymalte fronter, samt håndtak og benkeplate støpt med microsement, flytende over vask og videre i ett opp vegg over benkeplaten og ny kjøkkenventilator.. Hvitevarene er integrert og består av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Automatisk vannstopper er installert.

Balkong:
Utgang fra stuen til en østvendt balkong på ca. 8 kvm med fri utsikt og uten gjenboere. Her er det plass til sittegruppe og grill, perfekt for rolige morgener og sosiale kvelder.

Bad:
Flislagt bad med gulvvarme fra byggeåret. Innredningen består av servant med benkeskap, speilskap med belysning, dusj med glassdører, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. God oppbevaringsplass i garderobe. Store vinduer gir et lyst og behagelig rom vendt mot rolige omgivelser.

Parkering

Det omsetninger av garasjeplasser i anlegget i underetasjen, konferer megler dersom det er ønske om å kjøpe plass eller leie plass.

Sameiet har seks gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget, tre i hver etasje (U1 &

U2). I tillegg disponerer sameiet parkering ved barnehagen, utenom barnehagens åpningstid.

Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av eksterne gjester i inntil 2 døgn. Deretter må det gå 3 døgn før det kan registreres gjesteparkering på samme reg.nr på nytt. Beboere kan ikke benytte gjesteparkeringene.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Diverse oppgraderinger er utført i perioden 2022-2025:
- Nye 120x60 fliser, samt mosaikk, på baderomsgulv
- Nytt toalett med spyleplate
- Ny servant, servantkran/blandebatteri, dusjbatteri/takdusj med regnfall
- Nytt 1-stavs laminat gulv i hvitpigmentert børstet eik utførelse 2025
- Alle overflater nymalt 2025
- Kjøkken oppgradert med nymalte fronter, samt håndtak og benkeplate støpt med microsement, flytende over vask og videre i ett opp vegg over benkeplaten. Ny kjøkkenventilator.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

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:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Elektrisk:
- Sikringsskap er plassert i gangen med automatsikringer, kursfortegnelse og dokumentasjon fra utbygger. Siden anlegget er fult dokumentert og ingen avvik funnet anbefales det ikke noe ekstra kontroll av anlegget.

Varmesentral:
- Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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.

Det meste av møbler er kjøpt inn i forbindelse med salg av bolig og kan medfølge salget, dersom ønskelig, slik at kjøper kan flytte rett inn.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3960 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 915,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.915,- pr. md.
- Felleskostnader kr 2.511,- pr. md.
- TV kr 187,- pr. md.
- Bredbånd kr 217,- pr. md.

Punktet felleskostnader inkluderer: Bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, fyring, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, vedlikehold, styrehonorar, kostnader for sameiet og andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Kjøper må påregne utgifter til elektrisitet og innboforsikring utover månedlige felleskostnader. Hver enkelt andelseier tegner eget internettabonnement for egen regning.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 098 051,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 392 202,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Spirea Park 2 Sameie, orgnr. 916 808 186

Om sameiet

Sameiet består av 67 seksjoner, 66 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehage). Spirea Park 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916808186, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:
Spireaveien 14 A
Spireaveien 14 C

Styret har innhentet tilbud og byttet vaktmestertjenester og renhold til Bygårdservice etter vedtak på årsmøtet 2023.

Utredning av manglende varmtvann
5 leiligheter i oppgang C har hatt store problemer i flere år ved manglende varmtvann og ustabilt trykk til tider. Styret har sammen med rørlegger kartlagt alle leiligheter for å finne problemet. Rørlegger monterte en tilbakeslagsventil i rørskapet til 8 leiligheter og 1 leilighet fikk beskjed om å skifte dusjkran.

Vedlikeholdsplan
Sameiet har startet arbiedet med firmaet Findable for å få digitalisert alle FDV dokumenter og kvalitetsjekket alle våre serviceavtaler.

På årsmøte 2024 ble det vedtatt å anskaffelse av digital porttelefon og adgangssystem i sameiet via Defigo.

Forretningsfører
Solibo AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 324,-pr. 31.12.2024

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 908,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 9 005,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 36 959,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90712005

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 904 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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Spirea Park ligger mellom Løren og Økern, med omtrent 600 meter til Løren Torg og få minutters gange til både Løren og Økern t-bane. På Løren er det lagt vekt på hyggelige uterom for beboerne, blant annet med egen skulpturpark. Her finner du et bredt utvalg av forretninger, kafeer og restauranter innen gangavstand. Peppes Pizza, Sanjay's, Baker Hansen, Baker Nordby, Kaffebrenneriet og Bake Me Up er populære møtesteder. Ved Krydderhagen ligger WB Samson, Sugar & Spice, 8 Fish Sushi, Stykke Pizza og Hasle Linie Gastropub, mens Vinslottet byr på Smoothie Zone og flere andre spisesteder. I området rundt Lørenveien finner du Kāi, Massimo Pizza, Noa, Vu kjøkken, Dil Se, Guru og Tiffany's, og på Løren Torg ligger gastropuben Fryd.

Nabolaget har også to nye hotell: Quality Hotel Hasle Linie med Bistro X og Bar X ved Vinslottet, og Radisson RED i Økern Portal, hvor du finner Studio Jobbsprek og flere spisesteder.

Dagligvarer handler du hos Meny, Rema 1000 eller Kiwi. Joker og Løren Frukt & Grønt har søndagsåpent. Domino's Pizza og UMai Sushi tilbyr ferske retter, og hos Norli får du både bøker og skrivesaker. I nærområdet finnes frisør, hudpleie, fysioterapeut, kiropraktor, Empet Dyreklinikk, Green Kids second hand, Blomsterpikene, Squeeze, Europris, Apotek 1, Sinsenklinikken legesenter og treningssenteret STERK.

På Vinslottet finner du Spar Mat, Norex Market, Apotek 1, Jysk, Normal, Synsam, Claire Woman, Sterk Legevakt Øst, Elsykkelbutikken, Kitch'n og interiørbutikken Houz. For barna er Lille Lab et populært leke- og læringssenter.

Det er kort vei til Oslos nye legevakt på Aker Sykehus. Post-i-butikk finner du hos Bunnpris i Grenseveien, og pakker kan hentes på Rema 1000 eller flere utleveringsstasjoner på Løren. Vinmonopolet ligger på Carl Berner og Hasle Torg, som også har et bredt servicetilbud. En mini-gjenbruksstasjon ligger i krysset mellom Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei.

Området byr på mange aktiviteter for store og små. Kanonhallen brukes til konserter, utstillinger og julemesse, og er også en av Nationaltheatrets scener. Hasle-Løren IL har et bredt tilbud innen fotball, ishockey, sykkel, ski, innebandy og håndball. Sinsen-Refstad IL arrangerer aktiviteter for barn og unge i nærområdet. Det finnes flere kampsportklubber, danseskolen Danseløvene og Sinsen Tennisklubb med både grusbaner og innendørsanlegg.

Løren Velforening skaper samhold og engasjement gjennom arrangementer som karneval, quizkvelder, utendørs kino, Lørendagen, Hallo-Venn, julemarked og tenning av julegrana.

Løren ligger sentralt med gode kollektivforbindelser. Flybussen stopper i Dag Hammarskjølds vei, og buss 23 og 24 går langs ringveien. Trikk fra Sinsen og t-bane fra Økern og Hasle gir enkel tilgang til resten av byen. Bysyklene er et godt alternativ i sommerhalvåret.

Fra Løren er det kort vei til Grefsenkollen, et av byens flotteste utsiktspunkter med nydelig utsikt over Oslo og fjorden, og et populært turmål i Lillomarka.

Økernområdet er i kraftig utvikling og vil bli et viktig knutepunkt i Oslo. Økern

Sentrum skal utvikles til et moderne og levende byområde med fokus på kultur, rekreasjon, arkitektur og gode bomiljøer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende dokumenter foreligger:
- Spireaveien 14 A - F (Spirea park felt B og D) - Oppføring av boligblokk med barnehage - Brukstillatelse (oppg. 14A) - 2015
- Spireaveien 14 A - F (Spirea park felt B og D) - Oppføring av boligblokk med barnehage - Brukstillatelse (barnehage) - 2016
- Spireaveien 14 A - F (Spirea park felt B og D) - Oppføring av boligblokk med barnehage - Brukstillatelse (oppg. 14C + garasje) - 2016
- Spireaveien 14 A - F (Spirea park felt B og D) - Oppføring av boligblokk med barnehage - Brukstillatelse (oppg. 14B + garasje) - 2016

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. 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.

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/

Utvalgte byggesaker i området:

Spireaveien 14 C - Endring av brannskille i form av innsetting av dør mellom leiligheter
Saksnummer: 202554275

Spireaveien 20 - opparbeidelse av parkanlegg - Refstadparken
Saksnummer: 202504509
- Byggesaken gjelder 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 19 B - Tilbygg
Saksnummer: 202208310
- Tiltaket innebærer oppføring av tilbygg mot sydvest. Tiltaket skal utføres i Spireaveien 19 B, et rekkehus oppført i 1968 i bydel Bjerke. Tiltakets bruksareal (BRA) er 37 m2.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/113/9:
24.10.1955 - Dokumentnr: 13416 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1956 - Dokumentnr: 10037 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1957 - Dokumentnr: 7517 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 124 bnr 115
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1958 - Dokumentnr: 11524 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1961 - Dokumentnr: 1064 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1961 - Dokumentnr: 1724 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 124 bnr 115.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1961 - Dokumentnr: 1725 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 124 bnr 115.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1967 - Dokumentnr: 13723 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 13723 - 13740.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1977 - Dokumentnr: 16320 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1987 - Dokumentnr: 27580 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2005 - Dokumentnr: 38306 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2011 - Dokumentnr: 119397 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Spireaveien godkjennes i sin nåværende bredde.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2011 - Dokumentnr: 1046938 - Best. om adkomstrett
Gjensidig rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier over og under bakken anlagt på eiendommene
Gjensidig rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal grunn i eierseksjonssameien i eiendommene
Rettigheten skal følge med ved senere utskilte parseller
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2011 - Dokumentnr: 1046938 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Jm Norge AS
Org.nr: 829 350 122
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2012 - Dokumentnr: 433490 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rett til oppføring av nettstasjon nr. 2457. Rett til å føre kabler ut fra nettstasjonen.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2012 - Dokumentnr: 433490 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2012 - Dokumentnr: 433490 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

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

31.01.2014 - Dokumentnr: 88190 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2016 - Dokumentnr: 13127 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:264
For reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner
Kan ikke endres/slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2016 - Dokumentnr: 13127 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om felles stikkledninger for vann
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke endres/slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2016 - Dokumentnr: 22971 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:262

Bruksrett til 11 sykkelplasser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
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
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2016 - Dokumentnr: 22971 - Best. om vann/kloakkledn.
Felles stikkledning for avløpsanlegg og vannanlegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.2016 - Dokumentnr: 690982 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rett til bygning, drift og vedlikehold av lavspenningskabelanlegg og høyspennings kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bygging, beplantning og oppfylling av masse
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1955 - Dokumentnr: 8254 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:88
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113

30.11.1959 - Dokumentnr: 990232 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr.124 bnr.130.
Overført fra gnr 124 bnr 115

10.01.1962 - Dokumentnr: 378 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:138

13.10.1966 - Dokumentnr: 924345 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr.124 bnr.115.

22.08.1975 - Dokumentnr: 15564 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:165

24.01.2011 - Dokumentnr: 58816 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:165
Bestående matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113

12.11.2012 - Dokumentnr: 953567 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:218

07.01.2016 - Dokumentnr: 13099 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:264

11.01.2016 - Dokumentnr: 22808 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:263
DENNE MATRIKKELENHET ER OGSÅ OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:124 BNR:218

11.01.2016 - Dokumentnr: 22853 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:113
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:262

15.01.2016 - Dokumentnr: 38911 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/5659

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 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 5 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 91 210,- 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. 3 625,-.

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 5. november 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99399669

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Spireaveien 14A

Spireaveien 14A
0580 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2015
BRA: 52 m^2
BRA-i: 47 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	0	0	2

Supertakst
GNR: 124 BNR: 113 SNR: 9

Mathias Walla Brandshaug
Komplett Taksering AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Spireaveien 14A
0580 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36813

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk
- Varmesentral

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.10.2025

Rapportdato
19.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Oskar Peter Kristofer Stahlberg** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Ane Holen Stahlberg** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug** Telefon: **45276275**
Firma: **Komplett Taksering AS** Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Spireaveien 14A, 0580 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **124** Bruksnr: **113** Festenr:
Seksjonsnr: **9** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0204**

Byggeår: **2015**
Boligtype: **Leilighet**

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	47	47	0	0	8
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**52**	**47**	**5**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	47	47	0	Gang, stue/kjøkken, bad og soverom.	
Totalt m²	**47**	**47**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Innbygget sjakt på badet som inneholder sisterne, ventilasjonsrør, vannrør og avløpsrør er medtatt i arealet. Her er veggen blitt medtatt ut til dybden på soveromsveggen som vist på godkjente tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en øst vendt balkong i betong på 8 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer ogbalkongdør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/40dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 4 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Marbodal med glatte malte fronter, laminert benkeplate påsmurt med microsement, oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Tapwell. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen skader utover normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløp i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

Sikringsskap er plassert i gangen med automatsikringer, kursfortegnelse og dokumentasjon fra utbygger. Siden anlegget er fult dokumentert og ingen avvik funnet anbefales det ikke noe ekstra kontroll av anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**

Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det er felles aggregat og det er ukjent hvor dette er plassert. Aggregatet er derfor ikke kontrollert.

6.12 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Oras.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stahlberg, Kristofer	9578-5998-4-2253554	2025-10-19 12:39:33
Holen, Ane	9578-5998-4-768066	2025-10-19 12:36:31

SIGNICAT 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
19. okt. 2025

Oppdragsnummer
5-0495/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Spireaveien 14A, 0580 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ane Holen Stahlberg, Oskar Peter Kristofer Stahlberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. november 2019

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 32270670
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021 eller 2022, nye fliser lagt over eksisterende på gulv. Vindern Bygg og Våtrom AS Ny servant og nye blandebatterier servant og dusj, samt trykkplate etc. Rens og oppgradering av fuger, samt ny silikon på bad. NM Byggservice AS

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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

Eventuell kommentar: Sameiet/utbygger har gjort noe utbedring i garasjeanlegg og bod (vvs rør).

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?
Nei

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

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 soppskader?
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

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.
Nei

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

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering i forbindelse med salget, utført 14.10.2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere tilstandsvurderinger/takster.

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

Nei

Eventuell kommentar: Foreligger

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet har noen tvister med utbygger om opparbeidelse av utområder/nedgraving av master.

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?

Ja

Beskriv: Sameiet har noen tvister med utbygger om opparbeidelse av utområder/nedgraving av master.

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

Eventuell kommentar: Selger har kun hatt boligen til utleiefomål og vi har aldri bodd/oppholdt oss der selv.

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: 5-0495/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Holen, Ane	**2025-10-19**	**Stahlberg, Kristofer**	**2025-10-19**

Identifikasjon

bankID Holen, Ane

Identifikasjon

bankID Stahlberg, Kristofer

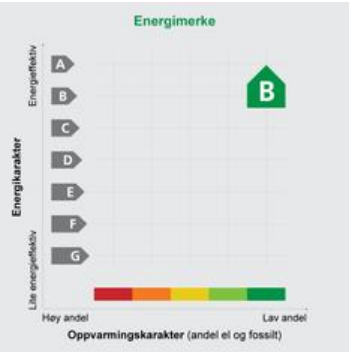
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Spireaveien 14A
Postnr	0580
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	124
Bnr.	113
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1325729
Dato	19.10.2021



Innmeldt av	Lars Nilsen

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

VEDTEKTER
for
Spirea Park 2 Sameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering ___/___ 20__
i medhold av lov om eierseksjoner av 12. september 2009 nr. 93

§ 1
Eiendommen - formål

Spirea Park 2 Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 124, bnr. 113, i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 66 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehagen).

Felt B	Spireaveien 14 A og C	66 boligseksjoner
Felt D	Spireaveien __	1 næringsseksjon (barnehagen)

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og parkeringsplasser.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i § 4.2.1 (vedlegg 2.1) som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

Vesentlig endring av bruken til næringsseksjonen fra barnehagedrift til annen virksomhet må godkjennes av sameiermøtet, jfr § 14.1.

4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen
Næringsseksjonen har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader.
- Deler av gårdsrom/atriet utenfor felt D, som angitt i vedlegg 2.1.
  Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til utvendig lekeareal innen åpningstidene til barnehagen for en tidsperiode på 60 år fra sameiets stiftelse. Lekearealet skal være tilgjengelig for områdets beboere etter barnehagens stengetid. Utenfor dette tidsrom kan arealet brukes av både bolig og næring. Boligseksjonene i Spirea Park 1 Sameie, gnr 77, bnr 346, har tinglyst rett til bruk av arealet på lik linje med boligseksjonene i Spirea Park 2 Sameie.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser.
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser boder og tekniske rom som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Alt utvendig areal til opphold, lek, rekreasjon og grøntarealer som angitt i vedlegg 2.2 (eksklusivt veier, gangveier, stier, kjøre- adkomstarealer og deler av gårdsrom/atriet innenfor/mellom felt A, B og C (vedlegg 2.1)).

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret . Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Næringsseksjonen har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf § 4.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke fellesareal definert i punkt 4.2.1 som næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2 og 18, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

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

Kostnader forbundet med energi, vann, avløp og renovasjon skal fordeles på bolig og næring etter faktiske kostnader/forbruk basert på egne abonnement, avtaler eller målere.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet som for eksempel forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

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

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med varamedlem/mer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Vesentlig endring av bruken av næringsseksjonen fra barnehage til annen virksomhet.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
- Endring av § 4.2.1 og 4.2.2.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16
Forsikring
Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17
Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Parkeringsplasser
Parkeringsplasser blir organisert i en egen fradelt anleggseiendom som vil ligge i sameie mellom eierne av parkeringsplasser og eierseksjonssameiene som har boder og tekniske rom i anlegget. Det vil fastsettes egne vedtekter for garasjesameiet som regulerer drift, vedlikehold, bruk og sameiernes rettigheter og plikter.

§ 19
Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.2 kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

§ 20
Generelle plikter
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 21
Organisering av Spira Park
I forbindelse med organiseringen av Spira Park er alle eiendommene innenfor prosjektet (heretter eiendommene) i en tinglyst erklæring gitt rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk.

21.1 Adkomstrett
Eiendommene har gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier over og under bakken anlagt på eiendommene.

21.2 Bruksrett
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.

21.3 Drift og vedlikehold
Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i avtalens punkt 1 og 2. 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.

21.4 Organisering
Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå 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.

21.5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden
JM Norge AS, har som utbygger av eiendommene rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

ooOoo

HUSORDENSREGLER FOR SPIREA PARK 2 SAMEIE

Vedtatt på styremøte 15.12.2016

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Spirea Park 2 utarbeidet følgende ordensregler.

Disse ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Spirea Park 2.

Innledning
Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle hustandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet. Seksjonseier er ansvarlige for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie.

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.

Ro og orden
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 bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet for ikke å forstyrre dine naboer. Verten plikter å fjerne eventuell forsøpling (sigarettstumper, tomemballasje m.m.).

Alle inngangsdører og boddører skal til enhver tid være låst.

Gjenstander må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene, eller i inngangspartiet. På grunn av brann- og rømningssikkerheten gjelder dette også barnevogner.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller i øvrige fellesområder innendørs.

Avfallshåndtering
Papircontainere er til kun papp og papir. Øvrige søppelcontainere er kun til husholdningsavfall som pakkes godt inn og i en slik størrelse at det får plass i containeren.

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. Avfall skal ikke plasseres ved søppelcontainerne. Er din nærmeste container full så sjekk ut øvrige containere i Spirea Park. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt.

Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte selv sørge for å få kjørt bort. Dette kan leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner, som for eksempel Løren minigjenbruksstasjon (Vekslerveien 3, 0580 Oslo) og Haraldrud gjenbruksstasjon (Brobekkveien 87, 0582 Oslo).

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. Det er båndtvang på fellesarealene og eventuelle ekskrementer må fjernes umiddelbart.

Postkasseskilt og ringeklokketablå
Alle skal ha postkasseskilt. Postkasseskilt skal enten bestilles fra Posten.no eller ved å kontakte vaktmester. For å endre navn som skal stå på ringetablået, ta kontakt med styret ved å sende en e-post til spireapark2@styrerommet.net.

Balkong og fasade
Montering av parabolantenne og innglassing av balkong er ikke tillatt.
Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk. Innsynsskjerming av terrassen kan oppnås ved beplantning. Det er ikke tillatt med blomsterkasse på utsiden av terrassen. Solskjermingsalternativer som markiser og utvendige persienner skal følge «Retningslinjer for solskjerming» (eget skriv kommer)

Grilling
Elektrisk grill og gassgrill er tillat. Bruk av kullgrill er forbudt.

Dersom du har og gassgrill gjelder følgende:

1. Ta hensyn til naboene (innrett deg etter deres ønsker)
2. Steng alltid gassventilen/koble fra slangen etter bruk.
3. Bytt slange hvert 3. år
4. Ikke oppbevar gassbeholder i kjellerbod. Dette er strengt forbudt!

Takterrasser
Takterrassen skal ikke benyttes som lekeplass for barn. De generelle reglene for ro og orden skal opprettholdes. Alle brukere av takterrassen skal rydde opp etter seg og ta hensyn til andre beboere. Grilling er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Takterrassene er et felles oppholdsrom og kan ikke benyttes til lukkede selskaper. Småbarn skal ikke oppholde seg på takterrassen uten voksne til stede.

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Spirea Park 2 Sameie**

Megleropplysninger 14.10.2025
Vi viser til forespørsel av 14.10.2025

Boligselskap: Spirea Park 2 Sameie
Organisasjonsnr: 916808186
Gnr./bnr: 124 / 113
Eier(e): Ane Holen Stahlberg / Oskar Peter Kristofer Stahlberg

Seksjons-/andelsnr: 9
Adresse: Spireaveien 14A, 0580 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/sp2
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/sp2/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring, avtalenr 90712005
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass i Spirea Park Garasjesameie.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.511,- pr. md.
TV	kr 187,- pr. md.
Bredbånd	kr 217,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.915,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	10908	2324

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:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Spirea Park 2 Sameie
3. april 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Spirea Park 2 Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 03.04.2025
Tidspunkt: 19:00
Sted: Radisson RED Økern
Lørenfaret 3, 0585 Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. TIDSFRIST FOR UTBEDRING AV HEISSTANS
7. GEBYR VED UTLØSNING AV BRANNALARM

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Thale Gaupset	På valg:	2025
Styremedlem	Kenan Kulaglic	På valg:	2026
Styremedlem	Sebastian Gustafsson	På valg:	2026
Styremedlem	Marianne Dokka	På valg:	2025
Styremedlem	Marit Øye Gjersdal	På valg:	2025
Varamedlem	Øyvind B. Svendsen	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/sp2/kontakt

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 Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 90712005

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført 11 styremøter, 4 SU møter, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, oppfølging serviceavtaler, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Skjeggkrefeller

Etter funn av skjeggkre i 2 leiligheter gikk styret til innkjøp av feller og åte for å se om dette hjalp. Det er sameiers eget ansvar å påse at det ikke er skadedyr inne i leilighetene, men styret så på dette som et straks tiltak for å forhindre at skadedyrene skulle spre seg. Feller med åte og informasjonsark ble lagt utenfor alle leiligheter. Ingen tilbakemelinger til styret om funn på disse fellene eller flere tilfeller av skjeggkre.

Innstallering av Defigo – ny adgangskontroll

30. september startet første fase av nytt system for digital adgangskontroll, Defigo, ved hoveddørene A og C. Dette gikk stort sett smertefritt. Selve skjermene ble i starten montert for lavt slik at gjenkjenning på kamera ikke var synling nok. Dette er nå rettet opp i. I oppgang C hadde vi noen start problemer da strømmen var koblet feil. Det er også nå rettet opp i. Etter dette har systemet fungert veldig bra.

Videre utvikling av digital adgangskontroll, se innsendt sak i innkallingen til årsmøtet for Garasjesameiet.

Utredning av manglende varmtvann i oppgang A og C

Da det fortsatt er store problemer med varmtvann i oppgang C har styret hatt full gjennomgang med rørlegger fra Rørleggersentralen i alle de berørte leilighetene. Alle blandebatterier er sjekket og tilbakeslagsventiler er innstallert i berørte leiligheter. Styret har i det siste blitt kjent med at det også er problemer med varmtvannet i noen få leiligheter i oppgang A. Gjennomgangen og tiltak vi satte i gang sammen med Rørleggersentralen løste ikke de problemene. Styret har derfor engasjert Energima for å se om de kan bistå i søken etter problemet. De har til nå byttet ett rør som var etter deres vurdering feilmontert, samt at vi har fått tilbud på montering av filter på hovedledningen som har automatvasking av filtrene slik at de renses kontinuerlig og trykket og vannet forhåpentligvis blir mer stabilt. Om ikke dette løser problemet må Energima inn i alle de berørte leilighetene for å rense filterene i blandebatteriene i dusjene.

Bortkjøring av søppel og sykler

Styret har vært 17 ganger på gjenvinningsstasjonen, samt fjernet 12 sykler som ikke er blitt etterlyst. Syklene blir overlevert til Kuben vgs for gjennvinning eller bruk av deler.

Renovasjon

En av de største utgiftene sameiet har er renovasjonsutgifter på søppelhenting, her har det i år også vært en stor økning. Styret i samråd med SU styret i SP1 og SP3, har hatt ett prøveprosjekt på å hente restavfall kun 1 gang i uken istedenfor dagens ordning som er 2 ganger i uken. Dette for å kunne spare 600 000kr i året fordelt på alle 3 sameiene på renovasjonsavgifter, samt en måte for oss å bidra til miljøet på ved bruk av søppelbil færre ganger i uken. Dessverre gikk ikke dette og vi måtte gå tilbake til henting 2 ganger i uken. Vi kommer til å ta opp dette prøveprosjektet igjen når JM flytter på søppelbrønnene som står utenfor nr. 12 og fjerner den midlertidige pappcontaineren for papir. Vi vil da få flere brønner i bruk.

Status høyspentmast

Styret var i møte med JM og styreledere i nr. 12 og nr. 16 i midten av mars for å se på veien videre med utenomhusprosjektet. JM og nr. 12 har nå endelig signert avtalen dem imellom ifht. 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 innstanser godtar dette.

Veien videre
JM begynner i disse dager dialogen med nr. 16 for å bli enige om avtale med dem da nr. 16 må gi bort noe av sin tomt for at man skal kunne etablere flere søppelbrønner, totalt 7 stk. Dagens brønner ved nr. 12 er det ikke lov til å bruke på grunn av høyspentledningene. Når avtalen mellom JM og nr. 16 er signert vil JM sende over all informasjon, søknader etc. til Elvia og NVE for å få godkjenningene de trenger for grave ned strekket med ledninger bort til nr. 12. Da dette kan ta noe tid informerte de oss om at de ikke ser for seg at ferdigstilling av utomhus vil skje før i 2026/2027. Høyspentmasten er kun i bruk om vinteren så dette gir de ett vindu på kun 6 mnd. om sommeren for å kunne utføre graving. Styret ser ingen grunn til å vente med å flytte søppelbrønnene til hele utomhusprosjektet skal være ferdigstilt, og ba derfor JM om å starte dette arbeidet så fort de har signert avtalen med nr. 16. JM var i møte positive til dette så håpet om å få til dette ila 2025 er til stede også hos de. Vi er kjent med at renovasjonsetaten er postive til dette og styret håper nå at denne delen av ferdigstillingen vil skje allerede i år.

Lekeplassen

Det ble på sommeren 2024 skfitet ut sand i sandkassene.

Dugnad og garasjevask

Gjennomført dugnad og garasjevask våren 2024.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 2024

Årsregnskap 2024

for

Spirea Park 2 Sameie

Orgnr: 916 808 186

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**987 115**	**1 018 662**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-9 005	-31 547
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-94 803**	**-31 547**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**892 312**	**987 115**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 136 628	1 844 715
Kortsiktig gjeld	244 316	857 600
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**892 312**	**987 115**

✔ Signert 21.03.2025 12:56:25 UTC

Oneflow ID 10230218 Side 1 / 8

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 285 159	3 102 059	3 259 231	3 487 008
Annen driftsrelatert inntekt	3	535 125	0	340 000	355 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 820 284**	**3 102 059**	**3 599 231**	**3 842 008**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	25 380	21 150	25 380	29 610
Styrehonorar	5	179 999	149 999	180 000	210 000
Forsikring		280 627	208 805	250 600	231 000
Forretningsførsel		94 203	88 620	94 200	97 500
Revisjon		11 073	9 013	9 100	9 100
Kommunale avgifter		813 970	679 663	808 624	883 939
Energi/fyring	6	634 444	683 659	662 100	666 600
Kabel-TV/internett		230 294	331 034	311 044	317 800
Kostnad sameie	7	678 454	332 978	275 676	573 800
Vedlikehold	8	609 037	406 601	330 000	448 500
Vaktmestertjenester	9	82 950	14 386	67 500	91 200
Renhold	10	150 397	76 465	162 525	159 700
Andre driftskostnader	11	95 951	153 411	423 800	111 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 886 778**	**3 155 784**	**3 600 549**	**3 829 749**
DRIFTSRESULTAT		**-66 494**	**-53 724**	**-1 318**	**12 259**
Finansinntekter	12	57 489	22 177	12 000	24 700
RESULTAT FINANSPOSTER		**-57 489**	**-22 177**	**-12 000**	**-24 700**
Resultat		**-9 005**	**-31 547**	**10 682**	**36 959**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	13	-9 005	-31 547		
SUM DISPONERING		**-9 005**	**-31 547**		

✔ Signert 21-03-2025 12:56:25 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 092	-9 306
Forskuddsbetalte kostnader	14	422 552	311 923
Bankinnskudd		711 985	1 542 098
SUM OMLØPSMIDLER		**1 136 628**	**1 844 715**
SUM EIENDELER		**1 136 628**	**1 844 715**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	892 312	987 115
SUM EGENKAPITAL		**892 312**	**987 115**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		171 475	559 354
Forskuddstrekk		6 249	1 873
Skyldig arbeidsgiveravgift		2 348	2 348
Annen påløpt kostnad		64 244	294 026
SUM KORTSIKTIG GJELD		**244 316**	**857 600**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 136 628**	**1 844 715**

✔ Signert 21-03-2025 12:56:25 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	2 948 100
Kabel-TV/Internett	305 052
Viderefakturert forsikring	32 007
Sum innkrevde felleskostnader	**3 285 159**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Nøkler/portåpnere	597
Utenomhusfakturering	534 528
Sum annen driftsrelatert inntekt	**535 125**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 25 380.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 179 999.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	141 328
Fjernvarme	493 116
Sum energi/fyring	**634 444**

NOTE 7 - KOSTNAD SAMEIE

Kostnadere utomhus	**402 778**
Kostnader Spirea Park Garasjesameie	**275 676**
Sum kostnad Sameie	**678 454**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	3 390
Vedlikehold VVS	183 974
Vedlikehold elektro	32 072
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	77 648
Drift/vedlikehold heis	111 413
Vedlikehold brannsikring	112 321
Dører og porter	88 220
Sum vedlikehold	**609 037**

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	73 125
Vaktmestertjenester tillegg	9 825
Sum vaktmestertjenester	**82 950**

NOTE 10 - RENHOLD

Mattleie	22 022
Renhold	128 375
Sum renhold	**150 397**

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	21 684
Driftsmaterialer	1 113
Lyspærer og sikringer	8 036
Nøkler og låser	8 589
Kostnader dugnad	12 664
Juridisk bistand	22 656
Kontorrekvisita	2 190
Annen kontorkostnad	3 926
Styremøter	3 200
Øredifferanser	1
Bank- og andre transaksjonskostnader	11 266
Annen kostnad	626
Sum andre driftskostnader	**95 951**

NOTE 12 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	32 812
Kundeutbytte forsikring	24 677
Sum finansinntekter	**57 489**

NOTE 13 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	987 115
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	-85 798
Overført til/fra egenkapital	-9 005
Opptjent egenkapital 31.12	**892 312**

NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	262 089
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	78 760
Andre forskuddsbetalte kostnader	81 703
Sum forskuddsbetalte kostnader	**422 552**

✔ Signert 21-03-2025 12:56:25 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

BDO AS
Wibergjordet 3
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SPIREA PARK 2 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SPIREA PARK 2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

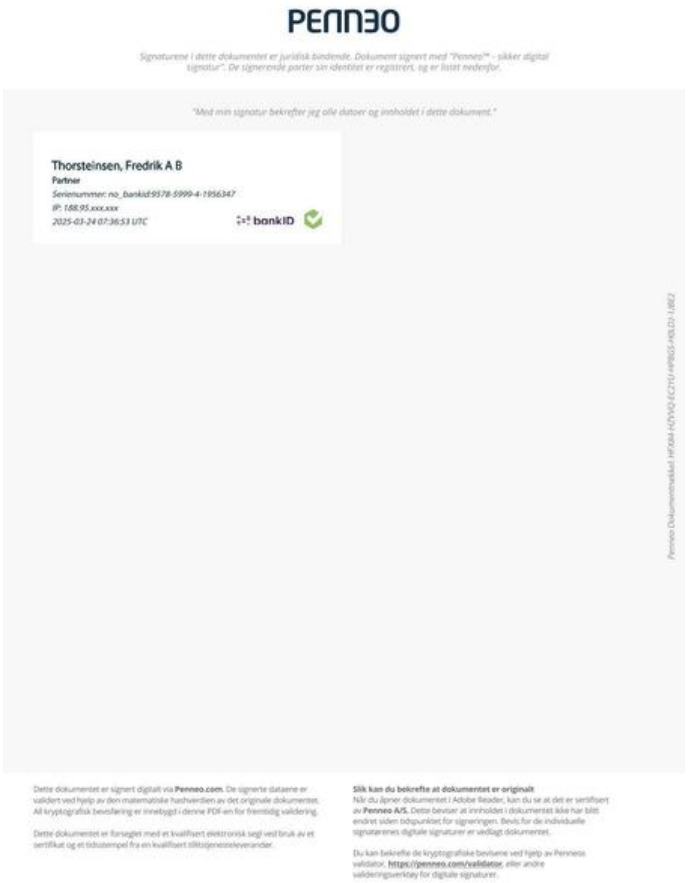
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Powered by Dokumentmarkedet HFSM4-NOYO-EC2YU-HPBQD-HOLTI-1BEZ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy



PENNEO

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

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

Thorsteinsen, Fredrik A B
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-24 07:36:53 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HFJKM-HOYXD-6C2TU-HPRSS-HDLD3-LJBZ2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for kommende periode 2025/2026 på:

Samlet honorar til styret på kr. 280 000,-. Kr 100 000,- til eksternstyreleder, 180 000,- fordeles internt på resten av styret.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Til orientering
Styreleder og styremedlemmer sitter i styret i både Spirea Park 2 og Garasjesameiet.

Valgkommiteen har følgende forslag på sammensetning av styret:

5.1 Valg av styreleder
Thale Gaupset stiller til valg som styreleder for 2 år med ett styrehonorar på 100 000,- per år.

5.2 Valg av 2 styremedlemmer
Marit Øye stiller til valg som styremedlem for 1 år
Marianne Dokka stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer
John Andreas Lillebekk stiller til valg som varamedlem for 2 år

5.4 Valg av valgkomité
Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

6. TIDSFRIST FOR UTBEDRING AV HEISSTANS

Forslagsstiller:

Kevin Gonaseelan

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiets blokker har åtte etasjer, og mange beboere er avhengige av heis for å kunne bevege seg mellom etasjene. Ved lengre heisstans risikerer beboere med redusert mobilitet å bli innesperret i sine leiligheter, noe som er både upraktisk og potensielt helseskadelig. I tillegg skjer flyttinger ofte i helger, og en heisstans fra fredag til mandag kan skape store utfordringer for både inn- og utflyttende beboere samt eventuelle transport- og flyttebyråer. Det er derfor avgjørende at sameiet sikrer en raskest mulig utbedring av heisstans, slik at denne ikke vedvarer i mer enn 24 timer.
Forslag: Styret pålegges å inngå nødvendige avtaler med heisleverandør eller serviceleverandør for å sikre at heisstans ikke varer i mer enn 24 timer. Dette innebærer at:

1. Service og reparasjon av heis prioriteres høyt, også i helger og helligdager.

2. Styret undersøker muligheten for en beredskapsavtale med rask utrykningstid.

3. Status om heisstans og forventet utbedringstid kommuniseres tydelig til beboerne.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen bes ta stilling til forslaget om å pålegge styret å sikre at heisstans ikke vedvarer i mer enn 24 timer, og at nødvendige tiltak og avtaler etableres for å oppfylle dette kravet.

Styrets vurdering:

Styret kan ikke pålegges og garantere at heisstans ikke vedvarer i mer enn 24 timer. Styret melder inn feil og mangler til KONE ved heisstans, men Styret har ingen rådighet over hvor lang tid det tar før reperatør kommer eller hvor lang tid det tar å få tak i eventuelle deler som må byttes. I de siste årene har det kun vært 2 driftsstanser i oppgang A og vi er ikke kjent med at det har vært noen i oppgang C. Kostnadene for utrykning fra Kone i helgene er ekstremt høy, ca. 30.000kr per gang.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret ser ikke at dette er en løsning som kan pålegges Styret. At en heisstans vedvarer i mer enn 24 timer er utenfor styrets rådighet om det skulle mangle en del e.l. Styret vil vurdere hvert enkelt tilfelle som de tenker nødvendig å be om ekstra tiltak om heisstansen skjer i helgen eller kan vente til mandag.

7. GEBYR VED UTLØSNING AV BRANNALARM

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret bruker mye tid og unødvendig bruk av ressurser hver gang en leilighet er skyld i utløsningen av brannalarmen. Den som utløser brannalarmen skal selv gå ned i 1 etasje og sjekke informasjon på displayet – hvor den er utløst - avklar grunnen til utløsning - før den stoppes og tilbakestilles. Styret skal varsles om årsaken til utløsningen av brannalarmen fra beboer. Man har 5 minutter fra alarmen utløses i sin leilighet før alarmen går i hele bygget. Dette bør være rikelig med tid for beboere i å hindre at alarmen går i hele bygget. Går alarmen i hele bygget skal alle forlate bygningen.

Styret vil i nærmeste fremtid tilby alle beboere å gjennomføre opplæring av branntavlen slik at alle som ikke vet hvordan man skrur av alarmen og tilbakestiller displayet kan komme ned og få tilstrekkelig opplæring. Styret legger ut datoer/klokkeslett på hjemmesiden.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det utstedes ett gebyr på 1500kr. når en leilighet utløser falsk brannalarm og ikke slår av alarmen innen 5 minutter. Dette gjelder også om en beboer kobler ut alarmen i egen leilighet, som er strengt ulovlig.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SPIREA PARK 2 SAMEIE

Møtedato:	torsdag, 3. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19:00
Møtested:	Radisson RED Økern Lørenfaret 3, 0585 Oslo

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Hanna Ekeli foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
14 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 14 stemmer

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 280 000,- for den kommende styreperioden 2025/2026. Styret fordeler kr. 180 000,- internt, kr. 100 000,- til ekstern styreleder.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.
Thale Gaupset ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

5.2. Valg av styremedlemmer
Marit Øye Gjersdal ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Marianne Dokka ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer
John Andreas Lillebekk ble valgt som varamedlem for to år ved akklamasjon.

5.4. Valg av valgkomité

Styret står for valgkomiteens arbeid til neste valg, i påvente av ekstraordinært årsmøte hvor det skal tas opp på nytt.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Thale Gaupset	På valg: 2027
Styremedlem:	Kenan Kulaglic	På valg: 2026
Styremedlem:	Sebastian Gustafsson	På valg: 2026
Styremedlem:	Marit Øye Gjersdal	På valg: 2026
Styremedlem:	Marianne Dokka	På valg: 2027
Varamedlem:	John Andreas Lillebekk	På valg: 2027

6. TIDSFRIST FOR UTBEDRING AV HEISSTANS

Forslagstiller:
Kevin Gonaseelan

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen bes ta stilling til forslaget om å pålegge styret å sikre at heisstans ikke vedvarer i mer enn 24 timer, og at nødvendige tiltak og avtaler etableres for å oppfylle dette kravet.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret ser ikke at dette er en løsning som kan pålegges Styret. At en heisstans vedvarer i mer enn 24 timer er utenfor styrets rådighet om det skulle mangle en del e.l. Styret vil vurdere hvert enkelt tilfelle som de tenker nødvendig å be om ekstra tiltak om heisstansen skjer i helgen eller kan vente til mandag.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Styrets endringsforslag:

Styret skal kontinuerlig ta en skjønnsmessig vurdering av situasjonen rundt heisstans og helst ta kontakt med heisleverandør så snart som mulig for utbedring av heisstans.

Forslagsstillers endringsforslag:

Styret skal kontakte heisleverandør i løpet av 24 timer for å varsle om heisstans.

Vedtak:
Forslagsstillers forslag ble godkjent med 9 stemmer for.

7. GEBYR VED UTLØSNING AV BRANNALARM

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det utstedes ett gebyr på 1500kr. når en leilighet utløser falsk brannalarm og ikke slår av alarmen innen 5 minutter. Dette gjelder også om en beboer kobler ut alarmen i egen leilighet, som er strengt ulovlig.

Vedtak:
Forslagsstillers forslag ble godkjent med 11 stemmer for.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Oestreng	Hanna Ekeli

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Spirea Park 2 Sameie
22. mai 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

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.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: *https://home.solibo.no/hp/sp2/kontakt*

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

HVORDAN STEMMER DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt
Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 21.05.24

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Spirea Park 2 Sameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordniært årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 16.05.2024 kl. 12.00 til og med 21.05.2024 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 22.05.2024 kl. 12.00 til og med 25.05.2024 kl. 23.30



Trykk her for å avgi din stemme (digitalt):
https://forms.office.com/e/SQkDw51d8M

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
2. **ENDRINGER I VEDTEKTER**
3. **UTLEIE TIL BARNEHAGEN**

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås forretningsfører Kiersten Østreng

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås forretningsfører Kiersten Østreng.
Som protokollvitne foreslås Marianne Dokka

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ENDRINGER I VEDTEKTER

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

På det ordinære årsmøtet i april ble det vedtatt at det kan ilegges et gebyr på 1500kr dersom en boenhet utløser en falsk brannalarm og ikke deaktiverer alarmen innen fem minutter. Dette gjelder også dersom en beboer kobler ut brannalarmen i egen leilighet, noe som er strengt ulovlig.

Styret foreslår derfor å innarbeide denne bestemmelsen i vedtektene under Paragraf 22

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det vedtas at Paragraf 22 legges til vedtektene:

"§ 22 Håndtering av brannalarm

Ved utløsning av falsk brannalarm og manglende deaktivering av alarmen innen fem minutter, ilegges det et gebyr på 1500kr. Det samme gjelder dersom en beboer kobler ut brannalarmen i egen leilighet."

3.UTLEIE TIL BARNEHAGEN

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Espira Spirea Barnehage AS driver barnehagen på snr. 67 i sameiet, som eies av Espira Spirea AS.

Espira ønsker å leie en del av sameiets utendørs fellesareal, ca. 50 kvm, som ligger i direkte tilknytning til barnehagens eget uteareal på snr. 67.

På grunn av kabel i luftstrekk over og i grunnen under barnehagens tiltenkte uteområde, så har ikke barnehagen hatt mulighet til å benytte hele uteområdet som tilhører egen seksjon. Dette har vært midlertidig løst ved at barnehagen har benyttet «Satellitten» som uteområde for barna. Satellitten er plassert på nabotomten, som forvaltes av Bymiljøetaten. Bymiljøetaten har nå sagt at Satellitten ikke kan brukes lenger, da det skal etableres en park på denne tomten (Refstadparken).

For å kunne drive videre etter at Satellitten blir fjernet, har barnehagen behov for å leie alternative uteareraler. Deler av sameiets utendørs fellesareal er i direkte tilknytning til barnehagens eget uteareal på snr. 67. For å oppfylle barnehagemyndighetens krav til uteområde, ønsker Espira å leie ca. 50 kvm av dette fellesarealet. Av hensyn til de som har balkonger over dette arealet, planlegger Espira å etablere kjøkkenhage og spiseområde for å unngå støyende lek.

Konsekvensen om barnehagen ikke oppnår kravene til stort nok uteareal er at de da må gå ned fra 4 avdelinger til 2 avdelinger. Dette vil gå utover mange i Sameiet som har barnehagebarn.

Espira ønsker fortrinnsvis å leie dette arealet i 2 år, barnehagen vil da ha ekslusiv bruksrett over området i leieperioden. Området må tilbakestilles slik det er i dag etter endt leieperiode.

Ca. angivelse av arealet Espira ønsker å leie er avmerket med sort i kartutsnittet under. Sameiets tomt er markert i gult og snr. 67 i rødt.



For at sameiet skal gi ekslusive bruksrett til Espira Spirea Barnehage AS av fellesareal, skal dette inntas i vedtektene. Forslag til ny paragraf i vedtektene er:

§ 4.2.1 Eksklusiv bruksrett til fellesareal (toalettrom i 1. etasje, rødt bygg)

(1) Eier av seksjon 67 tildeles eksklusiv bruksrett til en del av sameiets utendørs fellesareal, beliggende i direkte tilknytning til barnehagens eget uteområde. Arealet utgjør cirka 50 kvm. Se kartet nedenfor.



(2) Bruksretten gjelder i 2 år fra vedtaksdato.

(3) Seksjonseier har fullt ansvar for rengjøring, vedlikehold og eventuelle tiltak knyttet til områdets tilstand og funksjon. Området må tilbakestilles slik det er i dag etter endt leieperiode.

(4) Uteområdet anses i denne perioden som en del av seksjonens disponerte areal, og ikke som tilgjengelig fellesareal.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

A) Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Espira Spirea Barnehage AS om å leie 50 kvm. av sameiets utendørs fellesareal.

B) Årsmøtet vedtar at det legges inn følgende i vedtektene under paragraf 4.2.1. –

«§ 4.2.1 Eksklusiv bruksrett til fellesareal (toalettrom i 1. etasje, rødt bygg)

(1) Eier av seksjon 67 tildeles eksklusiv bruksrett til en del av sameiets utendørs fellesareal, beliggende i direkte tilknytning til barnehagens eget uteområde. Arealet utgjør cirka 50 kvm. Se kartet nedenfor.



(2) Bruksretten gjelder i 2 år fra vedtaksdato.

(3) Seksjonseier har fullt ansvar for rengjøring, vedlikehold og eventuelle tiltak knyttet til områdets tilstand og funksjon. Området må tilbakestilles slik det er i dag etter endt leieperiode.

(4) Uteområdet anses i denne perioden som en del av seksjonens disponerte areal, og ikke som tilgjengelig fellesareal.»

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SPIREA PARK 2 SAMEIE

Møtedato: 22. -25. juni 2025
Møtested: Skriftlig avstemming gjennom Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Kiersten Østreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Kiersten Østreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Marianne Dokka foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
15 velg type eier
0 fullmakter
Totalt 15 stemmer

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

2. ENDRINGER I VEDTEKTER

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det vedtas at Paragraf 22 legges til vedtektene:

"§ 22 Håndtering av brannalarm
Ved utløsning av falsk brannalarm og manglende deaktivering av alarmen innen fem minutter, ilegges det et gebyr på 1500kr. Det samme gjelder dersom en beboer kobler ut brannalarmen i egen leilighet."

Vedtak:
Godkjent med 14 stemmer for.

3. UTLEIE TIL BARNEHAGEN

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
A) Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Espira Spirea Barnehage AS om å leie 50 kvm. av sameiets utendørs fellesareal.

Vedtak:
Godkjent med 14 stemmer for.

B) Årsmøtet vedtar at det legges inn følgende i vedtektene under paragraf 4.2.1. –

«§ 4.2.1 Eksklusiv bruksrett til fellesareal (toalettrom i 1. etasje, rødt bygg)

(1) Eier av seksjon 67 tildeles eksklusiv bruksrett til en del av sameiets utendørs fellesareal, beliggende i direkte tilknytning til barnehagens eget uteområde. Arealet utgjør cirka 50 kvm. Se kartet nedenfor.



(2) Bruksretten gjelder i 2 år fra vedtaksdato.

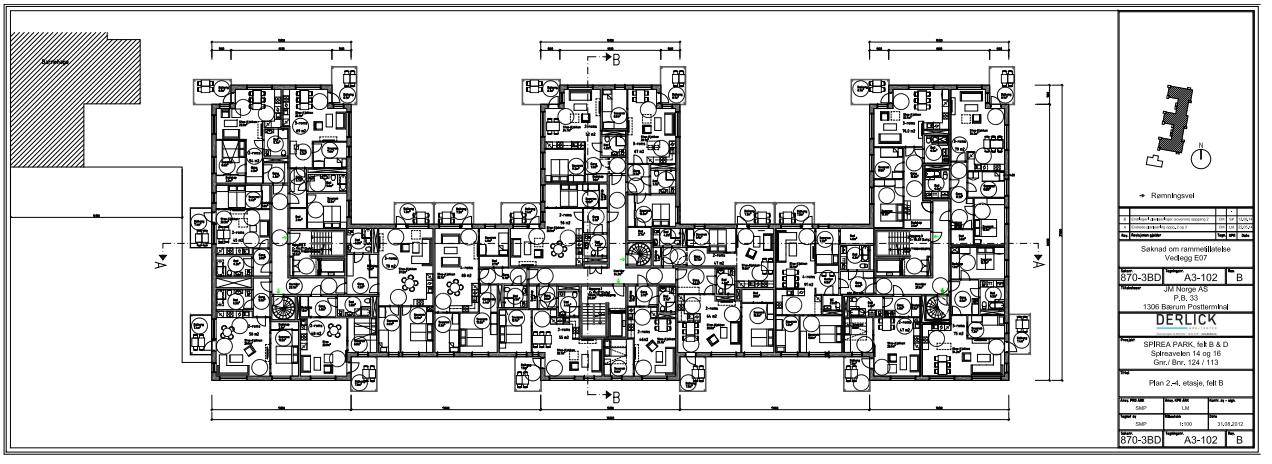
(3) Seksjonseier har fullt ansvar for rengjøring, vedlikehold og eventuelle tiltak knyttet til områdets tilstand og funksjon. Området må tilbakestilles slik det er i dag etter endt leieperiode.

(4) Uteområdet anses i denne perioden som en del av seksjonens disponerte areal, og ikke som tilgjengelig fellesareal.»

Vedtak:
Godkjent med 14 stemmer for.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Østreng	Marianne Dokka


Sandvika
B
A
A
B
Rømningsvei
Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E07
870-3BD
A3-102
B
JM Norge AS
P.B. 33
1306 Bærum Postterminal
DERLICK
SPIREA PARK, felt B & D
Spireaveien 14 og 16
Gnr./ Bnr. 124 / 113
Plan 2.-4. etasje, felt B
SMP
LM
1:100
31.08.2012
870-3BD
A3-102
B

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 30.06.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201212259-119 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Kristian Thomassen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SPIREAVEIEN 14 A-F	Eiendom:	124/113/0/0
Tiltakshaver:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Søker:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Barnehage

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 15.06.2016.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Barnehagen oppgang 14 D-F med tilhørende uterearealer for barnehagen.

Gjenstående arbeider:
Dato for når oppgitte gjenstående arbeider som har betydning for helse, miljø og sikkerhet har passert, og skal nå være utført.

Arbeider som gjenstår av mindre vesentlig betydning:

Diverse utomhusarbeider inkludert landskapsutforming, pergola og utebod og justering av luftmengde for kjøkkenhette, inntak/avkast oppbygg.

Gjenstående deler av tiltaket som det ikke er gitt brukstillatelse for
Det er ved dette gitt midlertidig brukstillatelse til hele tiltaket.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må du sende oss søknad om ferdigattest vedlagt følgende dokumentasjon:

1. oppdatert gjennomføringsplan
2. bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til VAV
3. sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
4. opparbeidelse av friområdet rundt uteareal jf. godkjent utomhusplan

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

5. støyskjerm skal være oppført
6. høyspentlinje skal være lagt ned

Andre tema
Støy

Det er godkjent Støyskjerm (saksnr. 201605955) som skal skjerme barnehagens uteareal og boligene i etasjene over for støy. Denne kan ikke oppføres før en høyspentlinje er kablet, noe som er estimert vinter 2016/vår 2017. Støyrapport av 08.12.2014 viser at barnehagens midlertidige uteareal i friområdet og godkjent begrenset uteareal fremfor barnehagen får akseptable støynivåer.

Høyspent
Krav om nedleggelse av høyspent er tilfredsstilt gjennom dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen gitt 30.04.2013, med presisering av 16.12.2013, og vilkår til prosess for å få lagt ned høyspentledningen som er knyttet til disse vedtakene.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.06.2016 av:

Kristian Thomassen - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:
JM NORGE AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER, julia.malmsten@jm.no
Derlick Arkitekter AS, Hausmanns gate 16, 0182 OSLO, susanne.pettersen@derlick.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Norge AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201212259-100 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Thomassen	Dato: 29.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SPIREAVEIEN 14 A-C - 16	Eiendom:	124/113/0/0
Tiltakshaver:	JM Norge AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	JM Norge AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - SPIREAVEIEN 14 A-C

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 14.10.2015.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Boliger i oppgang 14A felt B, inkludert garasjekjeller oppg. 14A.

Resterende deler av tiltaket
Oppgang 14 B og C samt barnehage felt D.

Gjenstående arbeider:
Delvis innregulering av luftbehandlingsanlegg, gjenmuring av staghull etter riving av vareheis og mindre utomhusarbeider.

Disse arbeidene oppgis å være utført innen 23.10.2015.

Gjenstående på søknadstidspunktet som ikke oppfyller sikkerhetsnivå
Det ble i søknad om midlertidig brukstillatelse spesifisert arbeider som ikke var utført, og må være på plass før tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å ta bygget i bruk. Disse arbeidene er knyttet til heis og brannsikkerhet.

Søker bekrefter at disse arbeidene er på plass i e-post av 27.10.2015.

Krav til midlertidig brukstillatelse satt i rekkefølgebestemmelsene
- Brukstillatelse for boliger i felt B kan ikke gis før eksisterende bebyggelse i felt C er revet.
- Brukstillatelse for boliger i felt B og C og for barnehage i felt D kan ikke gis før høyspentledning er lagt i bakken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

- Brukstillatelse til boligformål i felt B og C og barnehage i felt D kan ikke gis før Ring 3 er lagt i tunnel.

Vilkår for brukstillatelse stilt i rammetillatelsen
- Brukstillatelse for boliger i felt B og barnehage i felt D kan ikke gis før tilhørende uteareales er ferdig opparbeidet.
- Før det kan gis brukstillatelse for barnehagen og boligene skal støyskjermen være oppført, og søknaden skal innbefatte ny uttalelse fra Statens vegvesen og bydelen.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for de 100 første boligene innenfor planområdet må barnehagen være etablert.

Plan- og bygningsetatens kommentar vilkår og rekkefølgebestemmelser
Høyspent
Krav om nedleggelse av høyspent er tilfredsstilt gjennom dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen gitt 30.04.2013, med presisering av 16.12.2013, og vilkår til prosess for å få lagt ned høyspentledningen som er knyttet til disse vedtakene.

Støyskjerm
Søknad om støyskjerm er mottatt. Støyskjerm er mindre relevant for oppgang A som ligger lengst fra Dag Hammarskjölds vei. Dette må på plass eller dokumenteres unødvendig før midlertidig brukstillatelse for oppgang C og barnehage.

Resterende vilkår og rekkefølgebestemmelser forutsettes og fremkommer til å være i oppfylt.

Avfall
Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Heis
Driftstillatelse for heis i oppgang A er gitt 30.09.2015

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.10.2015 av:

Kristian Thomassen - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:

DERLICK ARKITEKTER AS, Hausmanns gate 16, 0182 OSLO, firmapost@derlick.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 11.03.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201212259-103 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Kristian Thomassen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SPIREAVEIEN 14 A-F	Eiendom:	124/113/0/0
Tiltakshaver:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Søker:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse - Spireaveien 14 A-F (Ny adresse)

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 19.02.2016.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Boliger i oppgang 14B, inkludert garasjekjeller oppgang 14B.

Resterende deler av tiltaket
Oppgang 14 C samt barnehagen felt D (Spireaveien 14 D-F i henhold til ny adresse)

Gjenstående arbeider ved søknadstidspunkt:
Igangkjøring av brannalarmanlegg. Igangkjøring sprinkelanlegg. Nødlysanlegg ferdigstilles. Sluttføring av diverse mindre branntekniske arbeider.

Arbeid av mindre vesentlig betydning som gjenstår er delvis innregulering av luftbehandlingsanlegg.

Gjenstående på søknadstidspunktet som ikke oppfyller sikkerhetsnivå
Det er i søknad om midlertidig brukstillatelse spesifisert arbeider som ikke er utført ved søknadstidspunkt, og må være på plass før tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å ta bygget i bruk. Disse arbeidene er knyttet til brannsikkerhet.

Ansvarlig søker har bekreftet 11.03.2016 at disse arbeidene er utført.

Høyspent
Krav om nedleggelse av høyspent er tilfredsstilt gjennom dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen gitt 30.04.2013, med presisering av 16.12.2013, og vilkår til prosess for å få lagt ned høyspentledningen som er knyttet til disse vedtakene.

Støyskjerm
Det må dokumenteres for fasadestøy før midlertidig brukstillatelse må på plass eller dokumenteres unødvendig før midlertidig brukstillatelse for oppgang C og barnehage.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Resterende vilkår og rekkefølgebestemmelser gitt i reguleringsbestemmelser og rammetillatelse forutsettes og fremkommer til å være i oppfylt.

Avfall
Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Heis
Driftstillatelse for heis i oppgang B er gitt 21.12.2015.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.03.2016 av:

Kristian Thomassen - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:
DERLICK ARKITEKTER AS, Hausmanns gate 16, 0182 OSLO, firmapost@derlick.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 17.06.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201212259-116 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Kristian Thomassen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SPIREAVEIEN 14 A-F	Eiendom:	124/113/0/0
Tiltakshaver:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Søker:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Blokk C

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 20.05.2016.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Boliger i oppgang C felt B, inkludert garasjekjeller oppgang 14C .

Gjenstående arbeider:
Dato for når oppgitte gjenstående arbeider som har betydning for helse, miljø og sikkerhet har passert, og skal nå være utført.

For luftbehandlingsanlegg gjenstår delvis innregulering.

Gjenstående deler av tiltaket som det ikke er gitt brukstillatelse for
Barnehage felt D, 14 D-F, og utomhusareal på felt C og D

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må du sende oss søknad om ferdigattest vedlagt følgende dokumentasjon:

1. oppdatert gjennomføringsplan
2. bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til VAV
3. sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
4. støyskjerm skal være oppført
5. høyspentlinje skal være lagt ned

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Andre tema

Støy
Det er godkjent Støyskjerm (saksnr. 201605955) som skal skjerme barnehagens uteareal og boligene i etasjene over for støy. Denne kan ikke oppføres før en høyspentlinje er kablet, noe som er estimert vinter 2016/vår 2017. For boliger er det i støyrapport av 14.03.2016 er det foreslått avbøtende bygningsmessige tiltak gjennom tett rekkverk og lydabsorberende himling under overliggende balkong. Midlertidig brukstillatelse forutsetter at disse avbøtende tiltakene blir gjennomført for de aktuelle leilighetene.

Heis
Driftstillatelse for heis er gitt 21.04.2016

Høyspent
Krav om nedleggelse av høyspent er tilfredsstilt gjennom dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen gitt 30.04.2013, med presisering av 16.12.2013, og vilkår til prosess for å få lagt ned høyspentledningen som er knyttet til disse vedtakene.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.06.2016 av:

Kristian Thomassen - Saksbehandler
Inga Berge de Galvez - for enhetsleder Line Hellum Fomenko

Kopi til:
JM NORGE AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER, julia.malmsten@jm.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 kjøpers 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 eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0495/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Spireaveien 14A 0580 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 113, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no