

Spireaveien 12B



Velkommen til

Spireaveien 12B



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2025

LØREN

Lekker, innbydende og praktisk 2-roms selveier med romslig balkong. Skjermet. Garasjeleie* Felles takterrasse. VV/Fyring

Prisantydning	4 490 000,-
Omkostninger	124 000,-
Totalpris	4 614 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 862,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Megler	Karl S. Kjos
Telefon	414 09 949
E-post	k.kjos@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Løren og Spireaveien 12B! Dette er en lettstelt og praktisk leilighet i et bygg fra 2013. Dette er en velholdt og gjennomført leilighet som virkelig bør oppleves!
Leiligheten har god intern plassering, godt skjermet fra trafikkerte veier og med kort vei til flere servicetilbud og dagligvarehandler. T-bane og buss er innen kort gangavstand, og tur- og rekreasjon finner du i nærområdet.

- Hovedpunkter:
- 2-roms med god planløsning
- Romslig balkong
- Mulighet til å overta garasjeplass i kjeller*
- Nyere og moderne standard
- Skjermet beliggenhet på området
- God bodplass i kjeller
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Delikat bad med tidsriktige overflater
- Balansert ventilasjon
- Flytt rett inn!

Velkommen til hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	53 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, soverom.
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod på 5,5 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7 kvm.

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Spireaveien 12 B



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Forklaring av bilde/rommet


SÜRUDLEANDI
MARGARET
Balholm





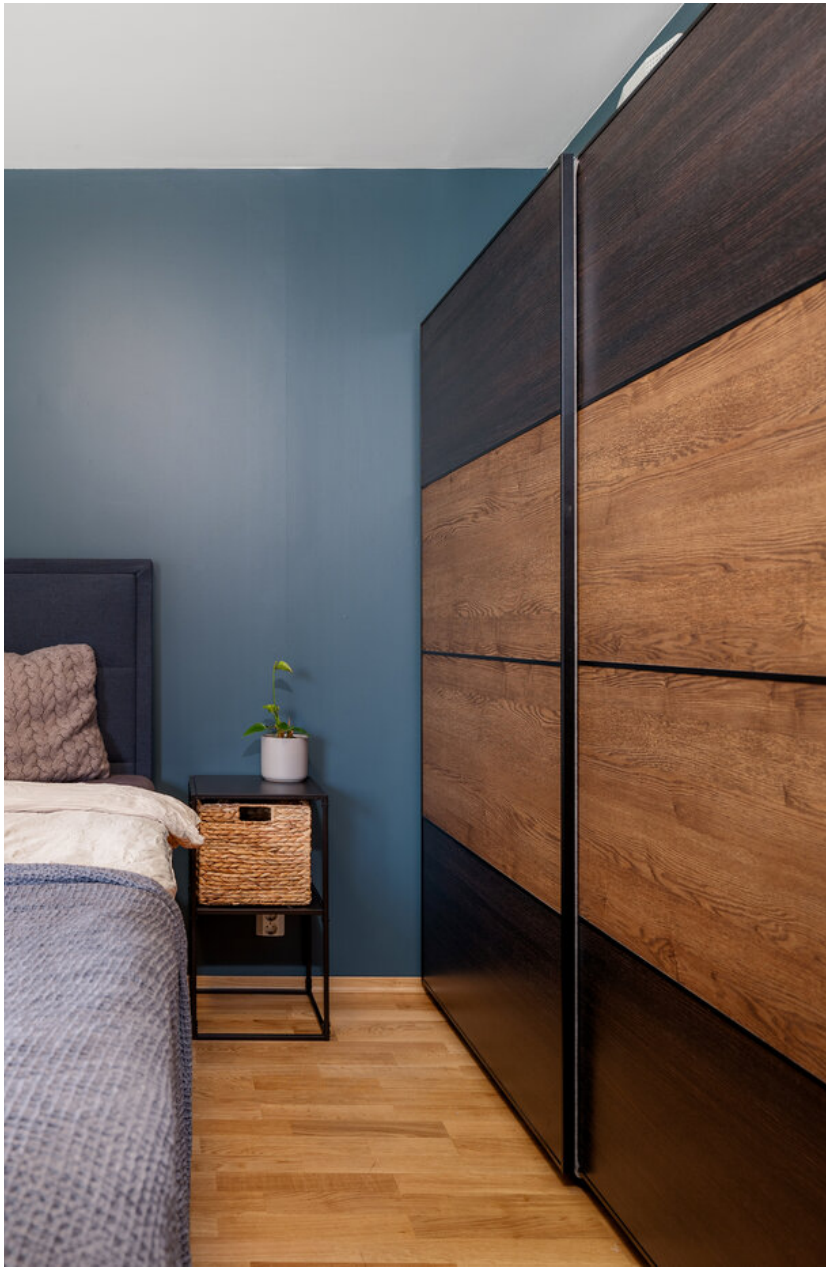
















































Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Refstad, Økern og Løren.

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Refstad, Økern og Løren, med gangavstand til både Økern og Løren T-banestasjoner, samt flere busslinjer. Området har de siste årene gjennomgått en stor utvikling og fremstår i dag som et moderne og barnevennlig boområde, med kort vei til skoler, barnehager, servicetilbud og andre fasiliteter.

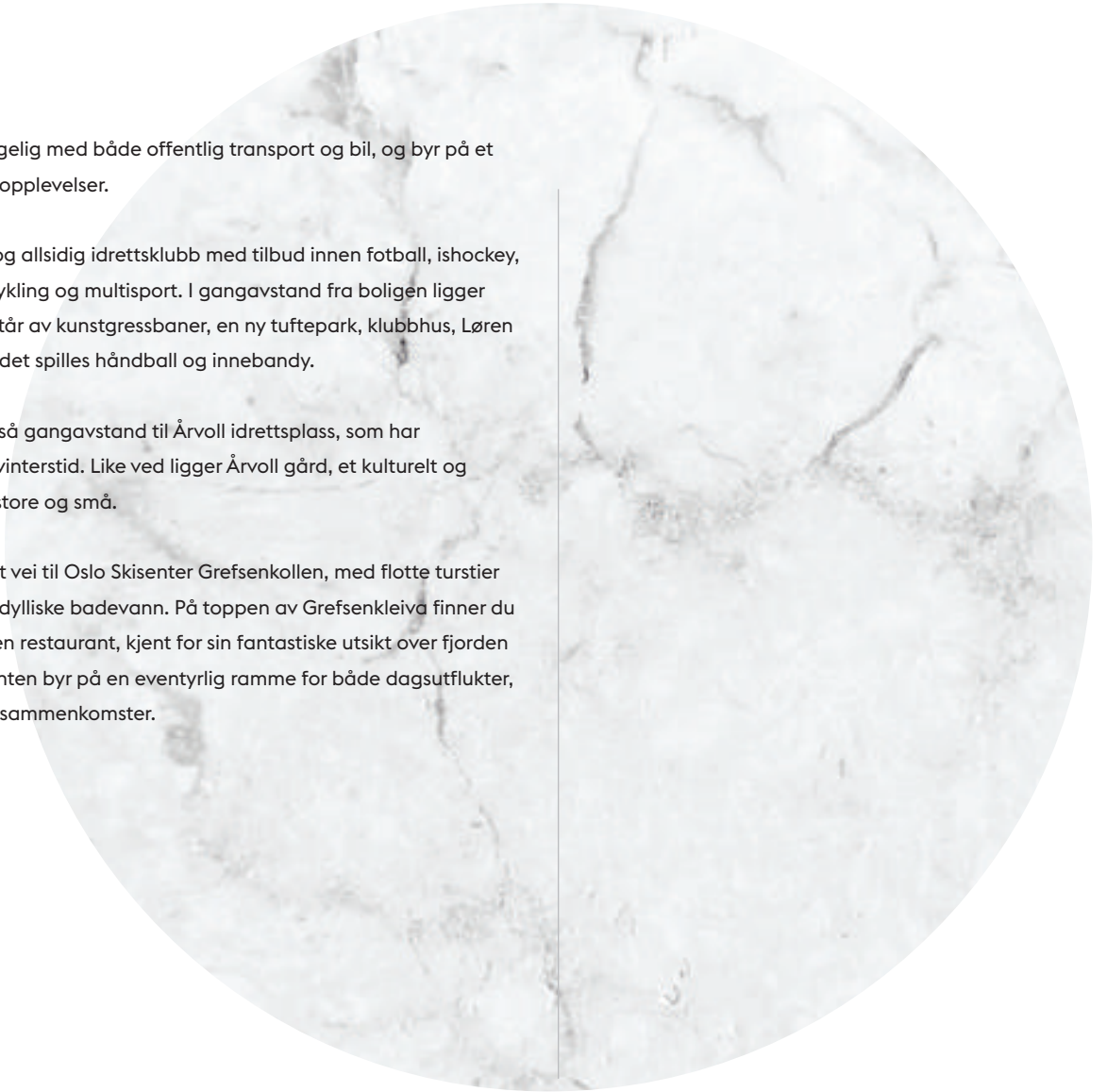
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi i Økern Torgvei, kun noen minutters gange fra boligen. På Løren finner du flere dagligvarebutikker, inkludert Meny, Rema 1000, Joker, Kiwi og All in One.

Området har et godt utvalg av butikker og servicetilbud. På Løren finner du en hyggelig handlegate med blant annet blomsterbutikk, dyrlege, legesenter, Lørenklinikken, Min Hudklinikk, Sterk Trening og Zaga Hårstudio. I tillegg ligger Europris City i Lørenveien 38, og massasjekjeden Squeeze holder til i Lørenveien 43. Det er også kort vei til det populære handelssenteret Vinslottet.

Økern er i rask utvikling og skal bli sentrum for den nye Hovinbyen. Økern Portal, som sto ferdig høsten 2021, kombinerer kontorlokaler med næringsvirksomhet. Det er også planer om å utvikle Økern til et urbant, bærekraftig og levende bysentrum, med torg, parker og møteplasser. For et enda bredere utvalg av butikker og tjenester ligger Linderud og Storo Storsenter en kort tur unna.

Les mer om nye Økern sentrum her: okernsentrum.no

For de treningsglade finnes det flere treningssentre i nærheten. På Bjerke ligger Puls og Fitness 24/Seven, sistnevnte er døgnåpent. Du finner også SATS på Linderud, Hasle og Storo, samt Sterk på Løren og Hasle. Studio Jobbsprek, et av Oslos mest moderne treningssentre, ligger på Økern Portal og tilbyr blant annet yoga, personlig trening, egentrening og massasje. På Økern Portal finner du også en flott takpark med løpebane, treningsapparater og et samdyrkerlag, hvor du kan lære om og praktisere urbant landbruk.



Oslo sentrum er lett tilgjengelig med både offentlig transport og bil, og byr på et rikt utvalg av fasiliteter og opplevelser.

Hasle-Løren IL er en aktiv og allsidig idrettsklubb med tilbud innen fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. I gangavstand fra boligen ligger Løren Idrettspark, som består av kunstgressbaner, en ny tuftepark, klubbhus, Løren ishall og Lørenhallen, hvor det spilles håndball og innebandy.

Fra eiendommen er det også gangavstand til Årvoll idrettsplass, som har fotballbaner som islegges vinterstid. Like ved ligger Årvoll gård, et kulturelt og sosialt møtested for både store og små.

For den turglade er det kort vei til Oslo Skisenter Grefsenkollen, med flotte turstier inn mot Trollvannsstua og idylliske badevann. På toppen av Grefsenkleiva finner du den populære Grefsenkollen restaurant, kjent for sin fantastiske utsikt over fjorden og hovedstaden. Restauranten byr på en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter og hyggelige sammenkomster.

Informasjon

Spireaveien 12B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0222/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Spireaveien 12B, 0580 OSLO
Gnr 124, bnr 218, snr 51 i Oslo kommune

Selger
Magnus Johann Sandboe Sauro

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
113 600,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
124 000,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 603 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 614 000,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, soverom.
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod på 5,5 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7 kvm.

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

Innhold

Boligen ligger i 1.etasje og inneholder: entre, soverom, bad/wc stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, på ca 7kvm.
1 kjellerbod på 5,5 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

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Bad/wc: TG 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm
- Gulv: TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Øvrig standard:
Sigdal kjøkkeninnredning med mattlakkede profilerte fonter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Det ble installert ny ovn og oppvaskmaskin i 2018, og ny ventilator og komfyrvakt i 2020 ifølge tidligere eier. Ny induksjonstopp, benkeplate, vaskekum, blandebatteri og lekkasjestopper i 2022. Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

På badet er det hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, dusj med en glassvegg og en glassdør. Opplegg for vaskemaskin.
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Rullestensfliser i dusjen. Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren. Skiftet termostat på badet i 2023. Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt. Det er en liten lekkasjeåpning under toalettet.

- Sydøstvendt balkong i murkonstruksjon på ca. 7 m2 med utgang fra stuen. Det er utelys og stikkontakt på balkongen. Det er rekkverk i stål og glass. Høyden på rekkverket er 115 cm.
- Vinduer med 2-lags glass produsert i 2012.
- Skyvedør til balkongen med 2-lags glass produsert i 2012.
- Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og kodelås.
- Etasjeskille i betong.
- Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.
- Det er radiatorer i stue og soverom.
- Balansert ventilasjon. Felles aggregat. Det ble utført service på anlegget i 2024
- Det er 3-stavs parkett på gulvene.
- Det er malte slette veggoverflater.
- Det er malte takoverflater. Takhøyden er 250 cm og 222 cm.
- Det er hvite glatte innerdører. Skyvedør til soverommet.

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

Parkering

Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass, men leier en MC plass. Selger opplyser om at det etter avtale med eier av garasjeplass er det mulig å overta leie av garasjeplass med elbillader i U1(nr.56). Lading betales utifra forbruk som telles på boksen og vipses til leier av leiligheten som boksen er koblet til.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende utbedringer:

Janaur 2024
Rens av ventilasjonsanlegget

November 2023
Byttet termometer på badet

Mai/juni 2022
Byttet benkeplate, vask, blandebatteri og ny platetopp på kjøkken. Installert waterguard samtidig. Splashguard i fliser fra samme oppussing.

April 2021
Forebyggende skjeggkrebehandling

Desember 2020
Malt vegger på soverom og grønn kontrastvegg i stue

Før selgers overtagelse:
2020
Ny ventilator og komfyrvakt

2018
Ny ovn og oppvaskmaskin

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Selger kjøpte boligen 17. september 2020.

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?
- Ja, faglært, Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Regelmessig maling av treverk på balkong i regi av sameiet

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei, Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
Elektrikerkompis byttet termostat på badet på dugnad.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
- Eventuell kommentar: Elbillader via leid garasjeplass, tilhører ikke boligen

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Rørleggerbedrift koblet på kjøkkenvasken, nytt blandebatteri, koblet oppvaskemaskin på nytt avløp samt waterguard i skap og under oppvaskmaskin.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
- Beskriv: Service på sentralt ventilasjonsanlegg og rens av alle boenheters

ventiler i januar 2024

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: 2018 lagt opp nye kurs og stikkontakter og byttet platetopp/ovn av Elktris, byttet alle spotter til LED med LED dimmer, kontroll av radiator i regi av sameiet, Malerkompis malt vegger i soverommet og mørke grønn vegg stue i desember 2020 Scandic Markiser, nye plissegarderinger foran alle vinduer desember 2020. NOKAS Skadedyr, Forebyggende skadedyrbehandling april 2021 (var ingen meldinger om skadedyr men forebyggende) Kontrast Kjøkken byttet benkeplate, kjøkkenvasken og platetopp i juni 2022.

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
- Eventuell kommentar: Kun forebyggende behandling i april 2021

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
- Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved kjøp i desember 2020.

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? Tilstandsrapport ved kjøp i desember 2020,

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei
- Eventuell kommentar: Felleskostnader ble satt ned 5% fra januar 2025

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong og trekonstruksjon, utvendig fasade kledd med teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår.

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

Adgang til utleie

Alle seksjonseiere plikter å gi styret skriftlig beskjed om alle leieforhold, inkludert sørge for at styret til enhver tid har oppdatert kontaktinformasjon til leietaker(e). Dette følger av sameiets vedtekter pkt. 2-1(5).
Dersom du skal leie ut din leilighet eller det skjer et skifte i hvem som er leietaker, må du snarest sende styret navn, e-postadresse og telefonnummer til din(e) leietaker(e).
For å gi styret beskjed må du benytte kontaktskjemaet på https://home.solibo.no/hp/sp1

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - 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:
- Felles varmtvann
- Fyring tilknyttet fjernvarmeanlegg

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3800 kWh. Fjernvarme og varmtvann er tatt ut av felleskostnader og måles lokalt i leiligheten. Selger har hatt en pris på ca 250-450kr avhengig av forbruk og strømpris. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 862,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
kr 2.416,- Felleskostnader
kr 446,- TV/Bredbånd

Kommunale avgifter

Dekkes av felleskostnader.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 050 696,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 202 785,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Spirea Park 1 Sameie, orgnr. 999668062

Om sameiet

Spirea park 1 sameie er beliggende i bydel Bjerke i Oslo kommune. Sameiet består av 144 eierseksjoner.

Felles tomt for sameiet opparbeidet med steinlagte og asfalterte internveier, lekeapparater, gressplen, trær, hekker og diverse beplantning.

Neste årsmøte er planlagt gjennomført 03.04.2025.

Informasjon hentet fra forrige årsmøte (4. mars 2024):

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter, i tillegg til løpende saksbehandling og dialog med seksjonseiere og beboere. Vi har fulgt opp drift- og serviceavtaler knyttet til bygget og tekniske installasjoner.

Av større saker vil styret fremheve følgende tiltak:

- Drenering rundt en vegg der det har oppstått vanninntrenging.
- Montering av nye stakeluker etter to tilfeller av tett kloakk, for å forenkle fremtidig vedlikehold av avløpsrør.
- Rens av ventilasjonsanlegget i leiligheter og fellesrør.
- Undersøkelser av fasaden der murstein og mørtel ser ut til å løsne. OPAK har befart skaden og konkludert med at det skyldes håndverkerfeil ved oppmuring av en vegg.
- Arbeid med plassering av sluttmast på tomten.
- Reparasjoner av enkeltlekkasjer rundt vinduer og dører.
- Oppfølging av beboere i forbindelse med overgangen til individuell måling av varme og varmtvann.

Svar fra styret om diverse:

Vi har pågående saker knyttet til endring og ferdigstillelse av uteområder, samt arbeid på fasaden til en av blokkene. Per nå ser dette ikke ut til å påvirke felleskostnadene, og det foreligger heller ingen planer om økning av disse. Vi har imidlertid mottatt varsel om en prisøkning på den kollektive avtalen for TV og bredbånd. Våre nettsider inneholder mye praktisk informasjon som er tilgjengelig for nye eiere.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen felles lån registrert på boligselskapet.

Fellesformue
Kr 23 455,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viser et overskudd på kr. 1 075 822.

Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd på kr. 953 135,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 128 kvm (Eiertomt)
Asfaltert adkomst til inngangsparti. Området er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, grus og lekestativ.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Refstad, Økern og Løren, med gangavstand til både Økern og Løren T-banestasjoner, samt flere busslinjer. Området har de siste årene gjennomgått en stor utvikling og fremstår i dag som et moderne og barnevennlig boområde, med kort vei til skoler, barnehager, servicetilbud og andre fasiliteter.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi i Økern Torgvei, kun noen minutters gange fra boligen. På Løren finner du flere dagligvarebutikker, inkludert Meny, Rema 1000, Joker, Kiwi og All in One.

Området har et godt utvalg av butikker og servicetilbud. På Løren finner du en hyggelig handlegate med blant annet blomsterbutikk, dyrlege, legesenter,

Lørenklinikken, Min Hudklinikk, Sterk Trening og Zaga Hårstudio. I tillegg ligger Europris City i Lørenveien 38, og massasjekjeden Squeeze holder til i Lørenveien 43. Det er også kort vei til det populære handelssenteret Vinslottet.

Økern er i rask utvikling og skal bli sentrum for den nye Hovinbyen. Økern Portal, som sto ferdig høsten 2021, kombinerer kontorlokaler med næringsvirksomhet. Det er også planer om å utvikle Økern til et urbant, bærekraftig og levende bysentrum, med torg, parker og møteplasser. For et enda bredere utvalg av butikker og tjenester ligger Linderud og Storo Storsenter en kort tur unna.

Les mer om nye Økern sentrum her: okernsentrum.no

For de treningsglade finnes det flere treningssentre i nærheten. På Bjerke ligger Puls og Fitness 24/Seven, sistnevnte er døgnåpent. Du finner også SATS på Linderud, Hasle og Storo, samt Sterk på Løren og Hasle. Studio Jobbsprek, et av Oslos mest moderne treningssentre, ligger på Økern Portal og tilbyr blant annet yoga, personlig trening, egentrening og massasje. På Økern Portal finner du også en flott takpark med løpebane, treningsapparater og et samdyrkerlag, hvor du kan lære om og praktisere urbant landbruk.

Oslo sentrum er lett tilgjengelig med både offentlig transport og bil, og byr på et rikt utvalg av fasiliteter og opplevelser.

Hasle-Løren IL er en aktiv og allsidig idrettsklubb med tilbud innen fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. I gangavstand fra boligen ligger Løren Idrettspark, som består av kunstgressbaner, en ny tuftepark, klubbhus, Løren ishall og Lørenhallen, hvor det spilles håndball og innebandy.

Fra eiendommen er det også gangavstand til Årvoll idrettsplass, som har fotballbaner som islegges vinterstid. Like ved ligger Årvoll gård, et kulturelt og sosialt møtested for både store og små.

For den turglade er det kort vei til Oslo Skisenter Grefsenkollen, med flotte turstier inn mot Trollvannsstua og idylliske badevann. På toppen av Grefsenkleiva finner du den populære Grefsenkollen restaurant, kjent for sin fantastiske utsikt over fjorden og hovedstaden. Restauranten byr på en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter og hyggelige sammenkomster.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Fra Løren T-banestasjon kan du ta linje 4 enten mot Vestli eller Bergkrystallen via Storo.
Med linje 4 Bergkrystallen via Storo tar det ca. 5 minutter til Nydalen, 15 minutter til Majorstuen og 20 minutter til Jernbanetorget.
Med linje 4 Vestli tar det ca. 7 minutter til Veitvet, 10 minutter til Kalbakken og 20 minutter til Vestli.
I tillegg er det kort vei til T-banestasjonene på Økern, Hasle og Sinsen. Flybussen og flere busslinjer stopper også i nærområdet, noe som gir gode transportmuligheter i alle retninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.11.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. 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.

Noen pågående byggesaker i området:
- Spireaveien 20 - Opparbeidelse av parkanlegg - Refstadparken | Saksnummer: 202463186 | Siste bevegelse: Siste dok. 27.01.2025
- Spireaveien 19 B - Tilbygg | Saksnummer: 202208310 | Siste bevegelse: Siste dok. 22.07.2024
- Spireaveien - Opparbeidelse av vei og utskifting av VA- og overvannsanlegg - Fase 2 - Økern skole | Saksnummer: 202316856 | Siste bevegelse: Siste dok. 22.03.2024

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/

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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Nordvik markedsføring kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 598,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 112 298,- 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 7. mars 2025

Megler

Karl S. Kjos, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41409949

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Spireaveien 12B

Spireaveien 12B

Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	3 min 0.2 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	19 min 1.4 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	20 min 1.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	17 min 1.3 km
Kuben videregående skole	20 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

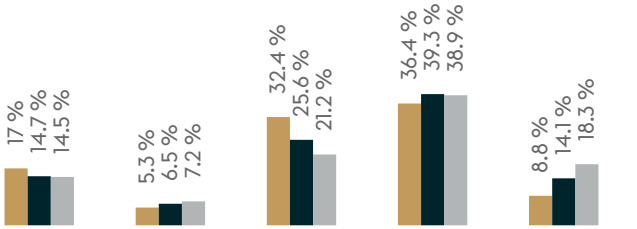
Offentlig transport

Lørenvangen Linje FB3A, FB3B, 23, 24	3 min 0.2 km
Økern Linje 4, 5	11 min 0.8 km
Sinsenkrysset Linje 17	18 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	24 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.4 km

Barnehager

Espira Spirea barnehage (1-5 å... 76 barn	1 min 0.1 km
Refstad barnehage (1-5 år) 95 barn	5 min 0.4 km
Espira Gartnerløkka barnehage ... 120 barn	6 min 0.4 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 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Løren skole	3 min
Løren idrettspark	7 min
Sportytude Økern	8 min
STERK treningssenter	11 min

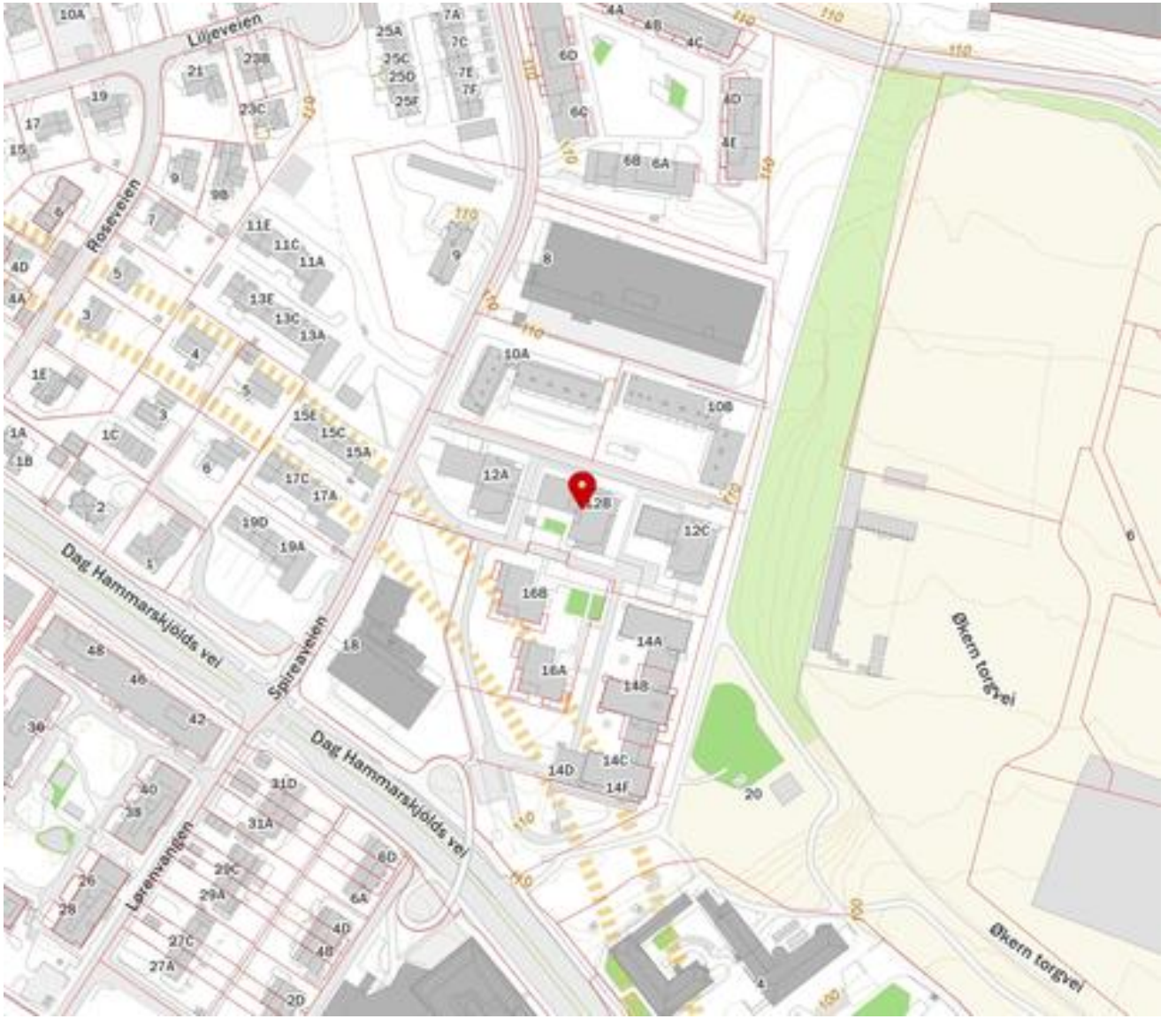
«Polig og pent område»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Ullevål kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Spireaveien 12 B
0580 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2013
BRA: 53 m^2
BRA-i: 48 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	2	0	0

Supertakst
GNR: 124 BNR: 218 SNR: 51

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Spireaveien 12 B
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, lidsted / 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/27273

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 TG2

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

TG 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp sluk/rist til topp flis ved døren.

Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.2.2025	**14.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Magnus Johann Sandboe Sauro** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen** Telefon: **90844088**
Firma: **Vannmannen AS** Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Spireaveien 12 B, 0580 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	124	Bruksnr:	218	Festenr:	
Seksjonsnr:	51	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2013**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Løren. Felles og solrik takterrasse. Kort vei til rekreasjonsområder som Torshovdalen, Tøyenparken, Botanisk hage, Bjerkedalen park, friområder ved Sinsen Hageby og Valle Hovin.

Asfaltert adkomst til inngangsparti. Området er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, grus og lekestativ.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Felles varmtvann og fyring tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l.
Yttervegger i betong og trekonstruksjon, utvendig fasade kledd med teglstein.
Etasjeskillere i betong.
Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser.
Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår.

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)
1. etasje	53	48	5	0	7
Totalt m²	**53**	**48**	**5**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	48	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, soverom.	
Totalt m²	**48**	**48**	**0**		

Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på 5,5 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydøstvendt balkong i murkonstruksjon på ca. 7 m2 med utgang fra stuen. Det er utelys og stikkontakt på balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Det er rekkverk i stål og glass. Høyden på rekkverket er 115 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2012. Skyvedør til balkongen med 2-lags glass produsert i 2012. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og kodelås.	
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
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

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
Sigdal kjøkkeninnredning med mattlakkede profilerte fonter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Det ble installert ny ovn og oppvaskmaskin i 2018, og ny ventilator og komfyrvakt i 2020 ifølge tidligere eier. Ny induksjonstopp, benkeplate, vaskekum, blandebatteri og lekkasjestopper i 2022.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
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
Ferdigattest datert 5/11-2013.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og brannslange i leiligheten.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.	
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?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
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.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

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
Fordelerskap er plassert i taket på bad.	
Stoppekraner er plassert i fordelerskapet.	

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?	Ja
Skiftet termostat på badet i 2023.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er radiatorer i stue og soverom. Varmekabler i badet.

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 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Felles aggregat.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Når var siste service på anlegget?

Det ble utført service på anlegget i 2024.

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

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.11 Våtrom: Bad/wc





Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Rullestensfliser i dusjen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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-2

TG 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp fils ved døren.

Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

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
Ingen feil eller mangler ble observert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, dusj med en glassvegg og en glassdør. Opplegg for vaskemaskin.	
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**
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt. Det er en liten lekkasjeåpning under toalettet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.	
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.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Det er 3-stavs parkett på gulvene.
Oppsummering av øvrig **TG-2**
TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe brukssitasje, hakk og riper enkelte steder.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Det er malte slette veggoverflater.
Oppsummering av øvrig **TG-1**
Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse
Det er malte takoverflater. Takhøyden er 250 cm og 222 cm.
Oppsummering av øvrig **TG-1**
Takene er normalt godt vedlikeholdt.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Det er hvite glatte innerdører. Skyvedør til soverommet.
Oppsummering av øvrig **TG-1**
Dørene er normalt godt vedlikeholdt.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sauro, Magnus J Sandboe	9578-5995-4-638597	2025-02-11 15:32:57

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
11. feb. 2025

Oppdragsnummer
23-0222/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Spireaveien 12B, 0580 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Magnus Johann Sandboe Sauro

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88271277
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Regelmessig maling av treverk på balkong i regi av sameiet

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektrikerkompis byttet termostat på badet på dugnad.

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

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

Eventuell kommentar: Elbillader via leid garasjeplass, tilhører ikke boligen.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Rørleggerbedrift koblet på kjøkkenvasken, nytt blandebatteri, koblet oppvaskemaskin på nytt avløp samt waterguard i skap og under oppvaskmaskin.

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?
Ja

Beskriv: Service på sentralt ventilasjonsanlegg og rens av alle boenheters ventiler i januar 2024

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: 2018 lagt opp nye kurs og stikkontakter og byttet platetopp/ovn av Elktris, byttet alle spotter til LED med LED dimmer, kontroll av radiator i regi av sameiet, Malerkompis malt vegger i soverommet og mørke grønn vegg stue i desember 2020 Scandic Markiser, nye plissegarderinger foran alle vinduer desember 2020. NOKAS Skadedyr, Forebyggende skadedyrbehandling april 2021 (var ingen meldinger om skadedyr men forebyggende) Kontrast Kjøkken byttet benkeplate, kjøkkenvasken og platetopp i juni 2022.

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

Eventuell kommentar: Uvist

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

Eventuell kommentar: Kun forebyggende behandling i april 2021

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: Tilstandsrapport ved kjøp i desember 2020.

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? Tilstandsrapport ved kjøp i desember 2020,

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Felleskostnader ble satt ned 5% fra januar 2025

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0222/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sauro, Magnus J Sandboe	**2025-02-11**

Identifikasjon

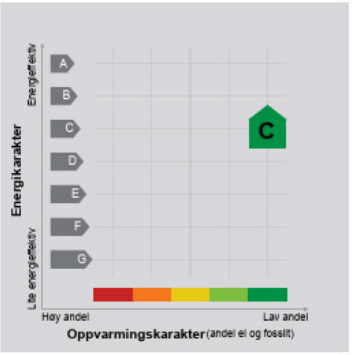
bankID Sauro, Magnus J Sandboe

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Spireavelen 12B
Postnummer	0580
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	51
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300180125
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-75531
Dato	04.02.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	9
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bvb Eiendomsmegling AS
E-post: lo@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Spirea Park 1 Sameie**

Megleropplysninger 07.02.2025
Vi viser til forespørsel av 06.02.2025

Boligselskap:	Spirea Park 1 Sameie
Organisasjonsnr:	999 668 062
Gnr./bnr:	124 / 218
Eier(e):	Magnus Johann Sandboe Sauro
Seksjons-/andelsnr:	51
Adresse:	Spireaveien 12B, 0580 Oslo H0103

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

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.416- pr. md.
TV/Bredbånd	kr 446,- pr. md.
MC Plass leie	kr 500,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d	**kr 3.362,- pr. md**

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	23455	1840

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

HUSORDENSREGLER FOR SPIREA PARK 1 SAMEIE

Vedtatt i sameiermøte 10.04.2018
Endret på årsmøte 26.03.2019

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

Hensikt

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

Hensyn til øvrige beboere

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

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

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

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

Orden i fellesområdene

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

Avfallshåndtering

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

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

Husdyrhold

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

Postkasseskilt og ringeklokketablå

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

Fasade

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

Grilling

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

Takterrasser

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

Dugnader

Den enkelte seksjon oppfordres til å delta på sameiets dugnader.

Energisparing

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

Garasje

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

Gjesteparkering

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

Sykkelbod

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

Oppvarming av leilighetene

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

Ventilasjon

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

Opplegg for Elbil

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

Overtredelse

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

Dispensasjon

Styre kan dispensere fra husordensreglen

VEDTEKTER

for

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på ekstraordinært årsmøte 16.10.2018.)
Sist endret på Årsmøte 03.03.2022 (1-4(1))

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseier

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

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

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

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr av selger, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

3-3 Brannvarslingsanlegg

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Rett til bruk

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

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

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

BESKYTTET

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

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

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

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

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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

BESKYTTET

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

(3) Pålegg om salg skal gis skriftlig og etter bestemmelser i eierseksjonsloven § 38.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

BESKYTTET

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum og samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

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

BESKYTTET

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

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

BESKYTTET

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

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

12 Organisering

§ 12-1 Organisering av Spirea Park

(1) Alle eiendommene innenfor prosjektet er i en tinglyst erklæring gitt rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk.

(2) Eiendommene har gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier over og under bakken anlagt på eiendommene.

(3) Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene i eiendommene.

(4) Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenhetene (eksklusiv fellesareal) på eiendommene.

(5) Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom som definerer 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.

BESKYTTET

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SPIREA PARK 1 SAMEIE

Møtedato:	mandag, 4. mars 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Økern Portal

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble forretningsfører v/ Serine Nergård foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble forretningsfører v/ Serine Nergård foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Albert Lindstrøm foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
26 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 27 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 2023
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023
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. 290.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer
Emilie Brynjulfsen ble valgt som styremedlem for 2 år
Godkjent ved akklamasjon

Johan Jakhelln ble valgt som styremedlem for 2 år
Godkjent ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

6. Innmeldte saker

6.1 Nedgraving av høyspentlinjen som går over Spirea Park

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Alt. 1: Høyspentmasten utenfor 12A byttes ut med en endemast og høyspentlinjen som går over Spirea Park graves ned.
Alt. 2: Høyspentmasten som står utenfor 12A blir stående og linjen blir ikke gravd ned.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Alt. 3: Høyspentmasten utenfor 12A byttes ut med en endemast og høyspentlinjen som går over Spirea Park graves ned. Styret gis fullmakt til å gå i forhandlinger med JM for å forhandle frem et bedre tilbud.

Alt. 4: Årsmøtet utsetter saken, hvor styret gis fullmakt til å gå i forhandlinger med JM for å forhandle frem et bedre tilbud. Tilbudet legges frem på et ekstraordinært årsmøte.
Godkjent med 8 stemmer for.

Vedtak: Alternativ 3 ble godkjent med 19 stemmer for. Alternativ 4 fikk 8 stemmer.

6.2 Fjerne eller plombere radiatorer i fellesarealer

Forslagstiller:
Mona Elisabeth og Erik Arnesen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
For at styret skal få bedre kontroll og for å redusere driftskostnadene fjernes radiatorer i fellesarealet. Eventuelt plombere radiatorene slik at beboere ikke kan justere temperaturen på disse. Alternativt - at det skrus på målere på radiatorer i fellesareal, slik at sameiet kan få mer kontroll over forbruket.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret undersøker mulighet for smartere styring av oppvarming i fellesarealer.

Vedtak: For at styret skal få bedre kontroll og for å redusere driftskostnadene fjernes radiatorer i fellesarealet. Eventuelt plombere radiatorene slik at beboere ikke kan justere temperaturen på disse. Alternativt - at det skrus på målere på radiatorer i fellesareal, slik at sameiet kan få mer kontroll over forbruket

Godkjent med 26 stemme for og 1 stemme mot.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Serine Nergård	Albert Lindstrøm

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere
Serine Nergård
serine.nergaard@solibo.no

05-03-2024 12:03:13 UTC
Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.208.217.234

ALBERT LINDSTRØM Norge

Signert med E-signere
Albert Lindstrøm
albert49@online.no

05-03-2024 13:19:47 UTC
Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.89.190.128



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Spirea Park 1 Sameiet
4. mars 2024

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 1 Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 04.03.2024
Tidspunkt: 18.00
Sted: Møterom Økern i 2.etasje på Økern Portal, Lørenfaret 1. (Inngang fra Dag Hammarskjøldvei ved siden av vEx Frisør, og deretter til venstre inne i bygget

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

6.1 Nedgraving av høyspentlinjen som går over Spirea Park
6.2 Fjerne eller plombere radiatorer i fellesarealene

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 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Per Christian Larsen	På valg:	2025
Styremedlem	Tarik Kreso	På valg:	2025
Styremedlem	Siv Mari Sæther	På valg:	2025
Styremedlem	Johan Jahkelln	På valg:	2024
Styremedlem	Emilie Brynjulfsen	På valg:	2024
Varamedlem	Tuva Vraa	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 88271277

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter i tillegg til løpende saksbehandling og dialog med seksjonseiere og beboere. Styret har fulgt opp de ulike drifts og serviceavtaler vi har på bygg og tekniske installasjoner.

Av større saker vil styret fremheve følgende tiltak:

- Drenering rundt vegg hvor det har oppstått vanninntrenging
- Vi har hatt to tilfeller av tett kloakk, og har nå montert nye stakeluker for enklere vedlikehold av avløpsrør i fremtiden.
- Det er gjennomført rens av ventilasjonsanlegg fra leiligheter og fellesrør.
- Det er gjort undersøkelser på fasade hvor murstein og mørtel ser ut til å løsne. OPAK har befart skaden og konkludert med håndverkerfeil i ved oppmuring av en vegg.
- Arbeidet med plassering av sluttmast på vår tomt.
- Utført reparasjoner av enkeltlekkasjer rundt vinduer og dører.
- Fulgt opp beboere i overgang til individuell måling av varme og varmtvann.

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 2023

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Årsregnskap 2023

for

Spirea Park 1 Sameie

Orgnr: 999 668 062

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 483 537**	**1 549 945**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 113 250	-66 408
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	-305 394	0
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**807 856**	**-66 408**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 291 392**	**1 483 537**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 537 180	1 765 480
Kortsiktig gjeld	245 788	281 943
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 291 392**	**1 483 537**

Spirea Park 1 Sameie

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 868 084	5 908 380	6 401 543	5 868 084
Annen driftsrelatert inntekt	2	915 604	1 070 068	903 916	937 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 783 688**	**6 978 448**	**7 305 459**	**6 805 484**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	44 732	32 734	38 070	36 100
Styrehonorar/Lønn	4	296 622	205 125	270 000	255 831
Forsikring		379 464	343 252	356 982	417 400
Forretningsførsel		198 340	210 065	198 344	210 800
Revisjon		9 978	1 094	9 000	10 000
Kommunale avgifter		1 251 324	1 259 358	1 386 596	1 559 518
Energi/fyring	5	540 980	1 674 504	1 690 951	340 500
Kabel-TV/internett		690 556	721 157	741 316	728 000
Kostnader Spirea Park 2 Sameie		135 314	118 776	341 736	290 000
Vedlikehold	6	1 761 207	2 032 667	500 000	1 550 300
Vaktmestertjenester		56 550	151 200	135 000	79 100
Renhold	7	241 160	216 311	265 000	262 100
Andre driftskostnader	8	101 639	116 050	464 000	112 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 707 866**	**7 082 294**	**6 396 995**	**5 852 349**
DRIFTSRESULTAT		**1 075 822**	**-103 846**	**908 464**	**953 135**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	9	37 809	37 586	50 000	20 000
Finanskostnader	10	382	148	0	200
RESULTAT FINANSPOSTER		**-37 427**	**-37 438**	**-50 000**	**-19 800**
Resultat		**1 113 250**	**-66 408**	**958 464**	**972 935**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	1 113 250	-66 408		
SUM DISPONERING		**1 113 250**	**-66 408**		

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Spirea Park 1 Sameie

Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		84 123	150 836
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		129 500	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	285 731	284 516
Bankinnskudd		2 037 826	1 330 128
SUM OMLØPSMIDLER		**2 537 180**	**1 765 480**
SUM EIENDELER		**2 537 180**	**1 765 480**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	2 291 392	1 483 537
SUM EGENKAPITAL		**2 291 392**	**1 483 537**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		162 458	254 174
Skyldige offentlige avgifter	12	10 049	7 899
Annen kortsiktig gjeld	13	73 281	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**245 788**	**281 943**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 537 180**	**1 765 480**

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

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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Spirea Park 1 Sameie

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

	2023
Kabel-TV/Internett	695 376
Garasjer	46 978
Utleie parkerings-/garasjeplass	168 750
Annen inntekt	4 500
Sum annen driftsrelatertinntekt	**915 604**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Feriepenger	2 549
Arbeidsgiveravgift	41 824
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	359
Sum personalkostnader	**44 732**

NOTE 4 - STYREHONORAR

Lønn til ansatte	19 125
Styrehonorar	277 497
Sum styrehonorar/lønn	**296 622**

NOTE 5 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	319 479
Fjernvarme	221 500
Sum energi/fyring	**540 980**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	1 149 273
Vedlikehold VVS	238 521
Vedlikehold elektro	35 755
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	1 654
Drift/vedlikehold heis	132 436
Vedlikehold brannsikring	164 286
Vedlikehold parkering/garasje	13 416
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	16 130
Dører og porter	9 737
Sum vedlikehold	**1 761 207**

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	35 280
Renhold	205 880
Sum renhold	**241 160**

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

Spirea Park 1 Sameie

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	4 999
Lyspærer og sikringer	20 950
Konsulenthonorar	6 750
Annen fremmed tjeneste	32 685
Telefon	1 764
Styremøter	1 365
Øredifferanser	-11
Bank og kortgebyrer	5 306
System - og transaksjonskostnader	22 424
Omkostninger inkasso	80
Annen kostnad	5 328
Sum andre driftskostnader	**101 639**

NOTE 9 - FINANSINNTEKTER	
Annen renteinntekt	753
Kundeutbytte forsikring	37 056
Sum finansinntekter	**37 809**

NOTE 10 - FINANSKOSTNADER	
Annen rentekostnad	382
Sum finanskostnader	**382**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital 1.1	1 483 537
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	-305 394
Overført til/fra egenkapital	1 113 250
Opptjent egenkapital 31.12	**2 291 392**

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	
Forskuddsbetalt forsikring	105 958
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	177 984
Andre forskuddsbetalte kostnader	1 789
Sum forskuddsbetalte kostnader	**285 731**

NOTE 13 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	6 987
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 054
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	9
Sum skyldige offentlige avgifter	**10 049**

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig lønn	24 730
Skyldig feriepenger	61
Annen påløpt kostnad	48 490
Sum annen kortsiktig gjeld	**73 281**

6

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 290 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 2 styremedlemmer

Emilie Brynjulfsen stiller til valg som styremedlem for 2 år
Johan Jakhelln stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer

Det er ingen kandidater som har meldt seg til valg som varamedlem.

5.3 Valg av valgkomité

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Nedgraving av høyspentlinjen som går over Spirea Park

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Kort historikk: Det er et rekkefølgekrav fra kommunen om at høyspentledningen over Spirea Park skal legges i kabel i bakken.

JM (utbygger) inngikk opprinnelig en avtale med Løren Borettslag (på andre siden av Spireaveien) om å sette en endemast på deres eiendom. Men så gikk tre enheter i Løren BL (de som ville ha fått masten foran seg byttet ut med en endemast) til sak mot sitt eget styre og vant saken i Tingretten, på grunnlag av at styret hadde gjort en saksbehandlingsfeil.

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

JM fant da en ny løsning som kunne innfri rekkefølgekravene, som innebar at endemast skulle plasseres på Spireaveien 9 – en eiendom Oslo kommune eier og fester bort.

Fester stilte seg positiv til løsningen, men den krevde at ledningen ble gravd ned ca 100 meter over Løren BL sin tomt, noe Løren BL nektet å gå med på.

SP2 og SP3 har følgelig ikke fått ferdigstillelsesattest, vårt uteområde er ikke ferdigstilt og vi lever med en midlertidig søppelløsning med ubrukte brønner ute ved veien og en leid container på hovedsøppelstasjonen. Søppelbrønnene ute ved Spireaveien kan ikke brukes, da REN sine heisekraner ikke oppfyller Hafslund krav om 6 meter klaring til linjen over.

I og med at dialogen med Løren borettslag har vist seg å være fruktesløs, har JM nå følgende alternativer for å oppfylle kommunens krav:

1. Høyspentmasten utenfor 12A byttes ut med en endemast og høyspentlinjen som går over Spirea Park graves ned.

Ved alternativ 1 vil SP2 og SP3 få ferdigstillelsesattest, og JM kan ferdigstille uteområdet med støyskjerm og beplantning av trær mot Kirkestuen og ned til barnehagen, samt utbedre fortau og innkjøringen til området.

Alternativet vil også medføre at barnehagens uteareal kan opparbeides. Søppelstasjonen ute ved veien kan da tas i bruk (iom at endemast er høyere og klaringen vil overstige 6 meter), men denne plasseringen av søppelstasjon er svært lite gunstig for beboere i 12A som har leilighet ut mot veien, da brønnene står kun en halv meter fra deres stuevinduer, som vil bety lukt, støy og sjenerende belysning for disse.

Plasseringen ute ved veien vil også medføre at folk fra andre sameier dumper sin søppel hos oss, på vei til bussen e.l. Som kompensasjon for at SP1 får en større mast utenfor 12A, har JM derfor tilbudt seg å flytte de 3 ubrukte søppelbrønnene til området der de andre 4 brønnene står. SP3 eier denne tomten og avtalen er avhengig av deres samtykke, men iom at det er SP3 som har foreslått denne plasseringen, er de positive til dette. Også SP2 ser dette som en gunstig løsning.

Flyttingen av brønnene krever tilslutning hos Renovasjonsetaten og trolig også PBE, Men JM mener at dette bør la seg gjøre, da også kommunen ønsker at alternativ 1 gjennomføres.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

I tillegg til å flytte brønnene ved veien til hovedsøppelstasjonen midt på området, har JM tilbudt seg å utbedre østfasaden på 12C, hvor murpussen smuldrer visse steder. Vi har hatt befaring av OPAK som viser at JM har murt igjen noen ventilasjonsluker, som igjen har skapt fukt bak mursteinene på visse områder. JM har satt et tak på 2 millioner kroner for utbedringen.

2. Høyspentmasten som står utenfor 12A blir stående og linjen blir ikke gravd ned.

Alternativ 2 vil medføre at høyspentledningen aldri blir gravd ned over uteområdet vårt. Ved alternativ 2 vil JM søke PBE (Plan og Bygningsetaten) om permanent dispensasjon fra rekkefølgekravet.

Gitt at PBE gir permanent dispensasjon, vil det gis ferdigstillelsesattest til SP2 og SP3, samt ferdigstillelse av utearealet. Søppelløsningen i Spirea park vil da fortsette slik den er i dag, med 3 utbrukte brønner ute ved Spireaveien og en «midlertidig» container ved søppelstasjonen.

JM vil da heller ikke påta seg å utbedre fasaden på 12C, fordi reklamasjonstiden har gått ut, iom at bygget er over 10 år gammelt, og JM dermed ikke har noen plikt overfor SP1 til å utbedre dette.

Iom at høyspentmasten står på SP1 sin eiendom, er saken SP1 sin avgjørelse ved årsmøtevedtak som krever to 2/3 flertall.

JM og Rejlers (nedgravingsfirma) har tatt bilder og laget en simulering av endemast og uteområde ved alternativ 2, som vil bli vist på storskjerm under møtet.

Forslag til vedtak: Høyspentmasten utenfor 12A byttes ut med en endemast og høyspentlinjen som går over Spirea Park graves ned.

6.2 Fjerne eller plombere radiatorer i fellesarealene

Forslagsstiller:

Mona Elisabeth og Erik Arnesen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi har opplevd flere ganger i vinter at varmen har slått i mot oss i fellesarealer, som hovedinngang og rom ved heiser. Det er ingen grunn til at det skal være så varmt i fellesarealer, men radiatorene i fellesarealene har stått på maks. Et tilfelle sto til og med døren åpen i 12c mens noen flyttet ut/inn, mens radiatoren i 1. etg. sto på maks og øste ut varme som forsvant rett ut døren.

Det er mulig for oss beboere å justere temperaturen på radiatorene i fellesarealene, og det er ikke montert forbruksavleser på samme måte som i leilighetene.

I desember ble vi fakturert en svært høy sum kun for driftskostnader, og inkludert fakturagebyret ble dette en faktura på over 1000 kr før vårt eget forbruk kom på toppen. Med tanke på antall enheter som deler disse driftskostnadene syns vi totalen da blir en hinsides sum, og kan kun være et resultat av overdreven bruk av varme i fellesarealene.

For at styret skal få bedre kontroll og for å redusere driftskostnadene fjernes radiatorer i fellesarealet. Eventuelt plombere radiatorene slik at beboere ikke kan justere temperaturen på disse. Alternativt - at det skrus på målere på radiatorer i fellesareal, slik at sameiet kan få mer kontroll over forbruket.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

For at styret skal få bedre kontroll og for å redusere driftskostnadene fjernes radiatorer i fellesarealet. Eventuelt plombere radiatorene slik at beboere ikke kan justere temperaturen på disse. Alternativt - at det skrus på målere på radiatorer i fellesareal, slik at sameiet kan få mer kontroll over forbruket.

Styrets vurdering:

Styret mener det er behov for å ha en form for varme i fellesarealene, men deler bekymringen for varmetap gjennom åpen inngangsdør og at radiatorenes termostat settes høyere en nødvendig.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret undersøker mulighet for smartere styring av oppvarming i fellesarealer.

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 _____

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 05.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200908173-95 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - SPIREAVEIEN 12 A - B OG C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.11.2013 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Kristian Thomassen - for enhetsleder Kristin Notø

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

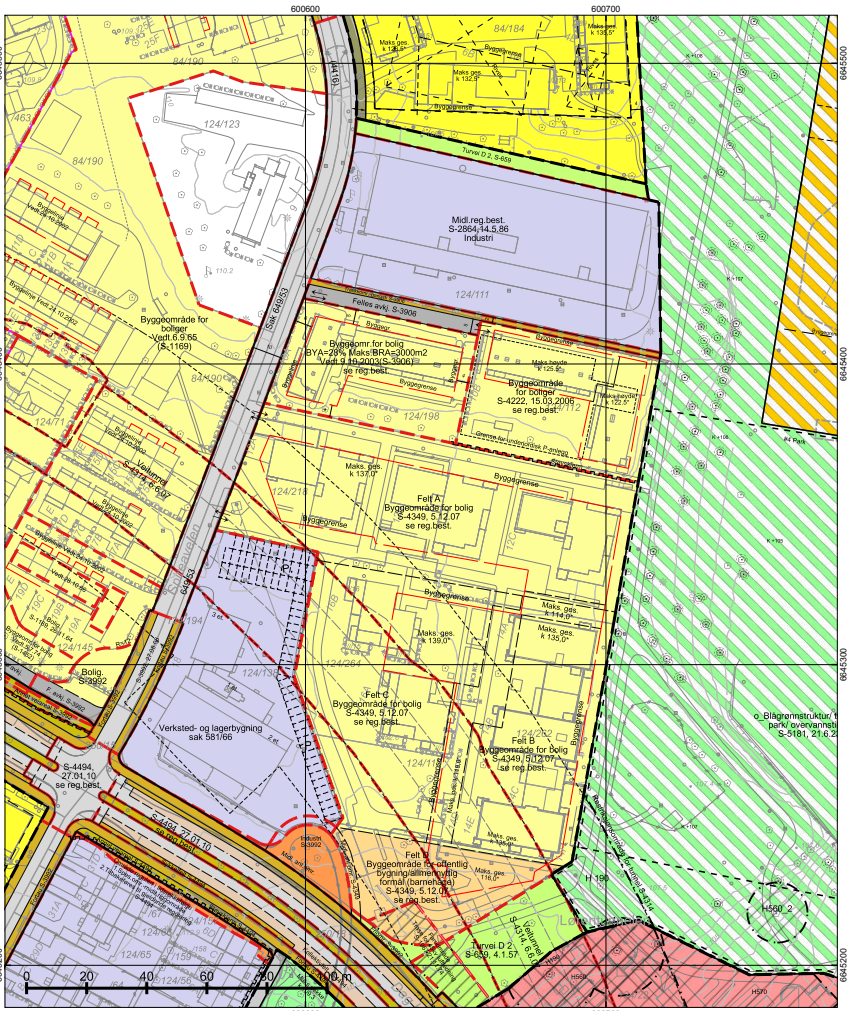
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138210/ 86505169
Deres ref.: 42153/ LOOT@MSNOP
Adresse: SPIREAVEIEN 12B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/218

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138210/ 86505169
Deres ref.: 42153/ LOOT@MSNOP
Adresse: SPIREAVEIEN 12B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/218

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3050 - Park
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

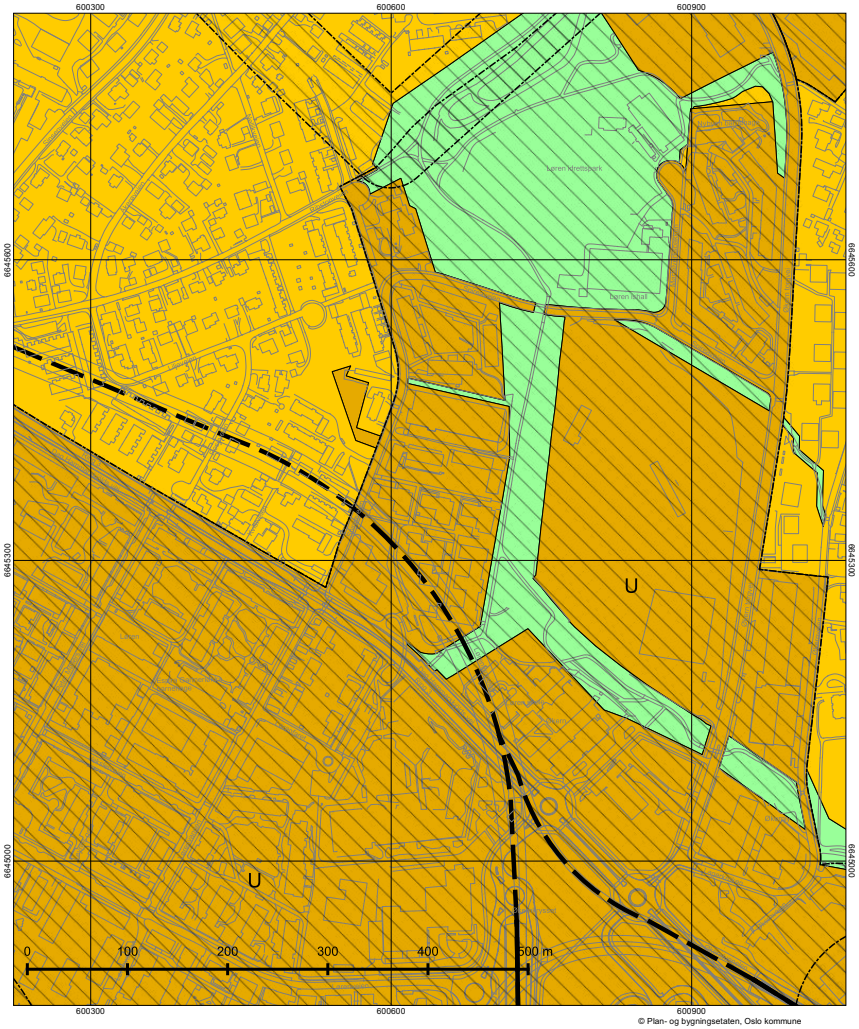
Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138210/ 86505169
Deres ref.: 42153/ LOOT@MSNOP
Adresse: SPIREAVEIEN 12B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/218

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



Oslo

Dato: 06.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138210/86505169
Deres ref.: 42153/ LOOT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4349

Endret reguleringsplan med reg.best. for Spireavn. 12, 14 og 16 som omreguleres til: Byggeområde bolig, byggeomr. offentlig bygn. /allmennyttig formål (barnehage). Tidsrekkefølge: Midlertidig anleggsomr. Off. bygn./allmen. formål (barneh.)

Vedtaksdato: 05.12.2007
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200302098
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200302098

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SPIREAVEIEN 12, 14 OG 16

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200302098 datert 29.06.2004, revidert 20.10.2005 og 28.06.2006.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
byggeområder: - bolig (felt A, B og C)
- offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) (felt D)
tidsrekkefølge: 1. spesialområde: - midlertidig anleggsområde
2. byggeområde: - offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)

§ 3. Byggeområde for bolig – felt A, B og C
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Det tillates anlagt takterrasser med nødvendig sikkerhetsgjerde over regulert gesims.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 24 000 m^2. Areal under planert terreng regnes ikke med i BRA, der hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m.

§ 4. Utforming
Generelt
Det tillates oppbygg for trapp og heis på inntil 3 meter over regulert gesims som vist på plankart. Størrelsen på slikt takoppbygg skal samlet ikke overstige mer enn 10 % av underliggende etasje.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske uformingen.

Nedre grense for byggeaktivitet settes til kote 95.

Felt A
Bebyggelsen skal ha varierte høyder samt avtrappede og oppdelte volumer. Det skal tilstrebes en rytmisk oppdeling av fasaden som hindrer at denne fremstår som en monoton, sammenhengende mur. Bygningene skal oppdeles i minimum tre bygningsvolumer slik at det etableres minst to gjennomgående siktlinjer i nord-sydretning for den bakenforliggende bebyggelse med minimum bredde 9 meter.

Felt B
Bebyggelsen skal ha varierte høyder samt avtrappede og oppdelte volumer. Det skal tilstrebes en rytmisk oppdeling av fasaden som hindrer at denne fremstår som en monoton, sammenhengende mur. Over kote 123 skal bygningen oppdeles i minimum 3 bygningsvolumer slik at det etableres gjennomgående siktlinjer i øst-vestretning med minimum bredde 10 meter.

§ 5. Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen settes slik:
Maksimum 20 % leiligheter med 40-50 m^2 BRA
Minimum 30 % leiligheter med 50-75 m^2 BRA.
Minimum 50 % leiligheter med over 80 m^2 BRA
Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 6. Avkjørsel, parkering
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.
Parkering til boliger skal skje i underjordisk garasjeanlegg i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Unntak gjelder parkering for bevegelses- og orienteringshemmede samt gjesteparkering, som kan foregå på terreng med inntil 12 p-plasser totalt i tilknytning til boligformål. Hver p-plass på terreng medregnes i BRA med 15 m^2.

§ 7. Utomhusarealer
Sammen med søknad om rammetillatelse skal utomhusplan foreligge. Planen skal vise avkjørsler, gangveier, terreng med eksisterende og nye kotehøyder, gangstier, uteoppholds- og lekeareal,

beplantning, støykart og overvannshåndtering. Det skal legges vesentlig vekt på barns lekemuligheter og sammenhengen mellom barn, unge og voksne. Leke- og oppholdsareal skal minimum utgjøre 25 % av BRA til boligene, hvorav minimum 50 % skal ligge på bakkeplan. Resterende del av arealet kan utgjøres av balkonger og takterrasser. Det skal vises plan for lokal håndtering av overvann. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8. Barnehage
Det skal etableres minst en 2 avdelingers barnehage for boligene innenfor felt D. Antall plasser fastlegges i samråd med bydel Bjerke. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for de 100 første boligene innenfor planområdet må barnehagen være etablert. Inntil barnehage i felt D kan etableres kan det etableres midlertidig barnehage i felt A eller B. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser
Brukstillatelse for boliger i felt A kan ikke gis før tyngre transportkrevende næring i resten av området er opphørt.

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.

Spesialområde midlertidig anleggsområde blir, når anleggsbehovet er over, en del av byggeområdet for offentlig bygning, allmennyttig formål (barnehage).

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til tiltak i grunnen som medfører sprengningsarbeider innenfor planområdets felt B, C og D før planlagt tunnel er sprengt ut forbi eiendommene gnr. 124 bnr. 165 og 113. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye bygninger innefor planområdets felt A uten at det foreligger samtykke fra Statens vegvesen.

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

Det må dokumenteres at foreslåtte utbygging kan gjennomføres i henhold til gjeldende retningslinjer for støy- og luftforurensning før igangsettelsestillatelse kan gis.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lotta Ottosen
SPIREAVEIEN 12B

Dato: 06.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505169
8293853

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 218

Vi viser til bestilling av 20250206 for SPIREAVEIEN 12B.

GNR. 124 BNR. 218

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.11.2012.

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

6128 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

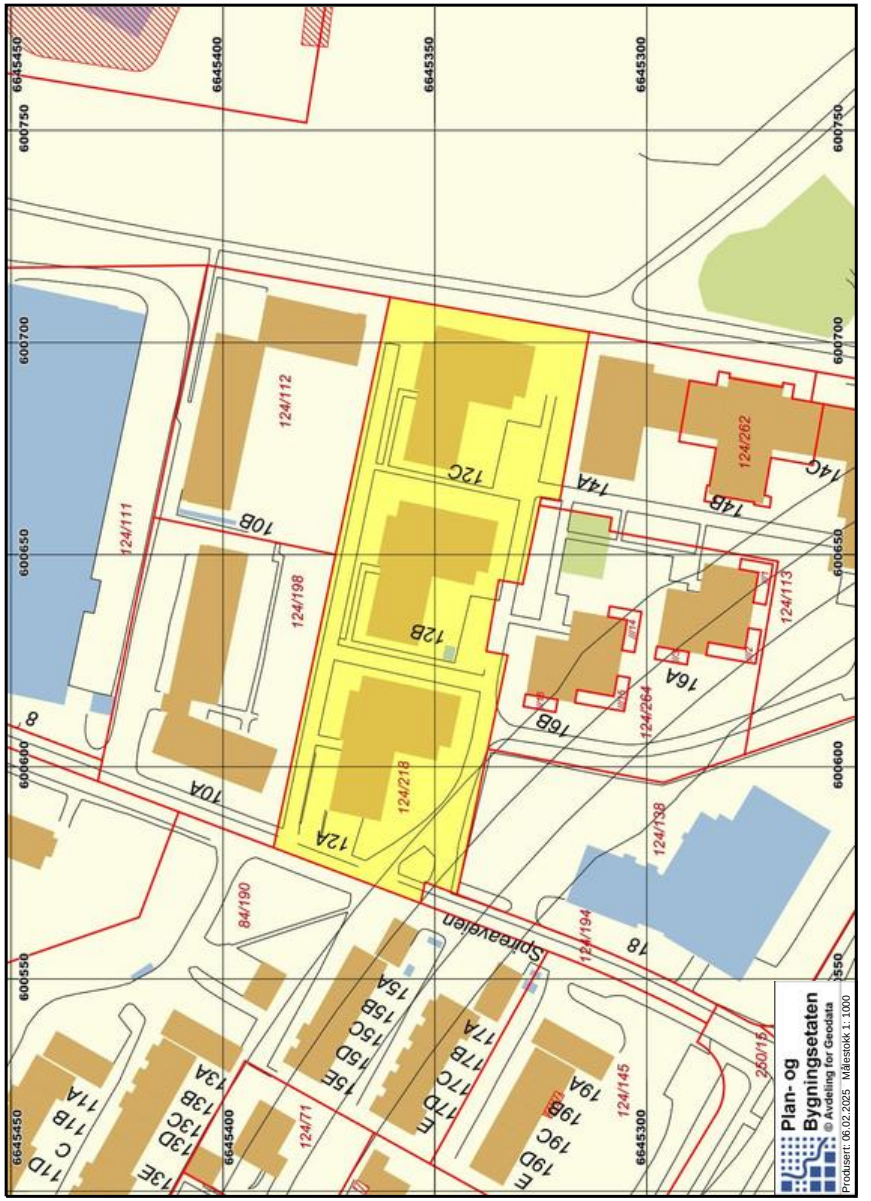
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, fore-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grofter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/LOTTA OTTOSEN
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0222/24
Vår referanse: 3673315/25708949
Bestilling: C3 2025-02-10 65

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1011651	200	28.11.2012	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	124	218	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 601356981
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	124	218

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	218	0	1	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	2	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	3	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	4	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	5	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	6	65 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	7	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	8	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	9	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	10	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	11	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	12	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	13	69 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	14	78 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	15	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	16	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	17	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	18	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	19	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei

RETT KOPI
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
OSLO KOMMUNE

Doknr: 1011651 Tinglyst: 28.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 5

23.11.2012 14.04

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/10116651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	218	0	20	69 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	21	78 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	22	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	23	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	24	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	25	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	26	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	27	69 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	28	78 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	29	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	30	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	31	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	32	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	33	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	34	69 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	35	78 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	36	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	37	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	38	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	39	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	40	53 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	41	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	42	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	43	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	44	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	45	53 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	46	57 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	47	87 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	48	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	49	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	50	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	51	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	52	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI
23/11 - 12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2012/10116651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	218	0	53	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	54	65 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	55	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	56	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	57	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	58	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	59	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	60	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	61	69 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	62	78 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	63	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	64	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	65	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	66	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	67	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	68	69 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	69	78 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	70	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	71	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	72	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	73	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	74	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	75	69 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	76	78 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	77	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	78	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	79	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	80	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	81	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	82	69 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	83	78 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	84	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	85	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI
23/11 - 12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	218	0	86	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	87	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	88	53 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	89	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	90	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	91	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	92	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	93	53 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	94	57 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	95	87 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	96	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	97	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	98	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	99	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	100	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	101	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	102	65 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	103	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	104	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	105	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	106	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	107	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	108	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	109	69 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	110	78 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	111	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	112	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	113	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	114	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	115	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	116	69 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	117	78 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	118	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei

PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN RETT KOPI

23/11-12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	218	0	119	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	120	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	121	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	122	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	123	69 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	124	78 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	125	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	126	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	127	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	128	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	129	68 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	130	69 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	131	78 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	132	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	133	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	134	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	135	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	136	53 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	137	50 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	138	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	139	48 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	140	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	141	53 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	142	57 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	143	87 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	218	0	144	86 / 9063	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN RETT KOPI

23/11-12

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	124	218		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
829 350 122	JM NORGE AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2	SE VEDLEGG			12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Rett kopi.
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
20/11-12

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		Magnus Berg	
		ANDERS T. GUNDERSEN	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10

Spireaveien 12, gnr. 124, bnr. 218, Oslo kommune
Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	50		51	B	48		101	B	68	
2	B	48		52	B	86		102	B	65	
3	B	48		53	B	68		103	B	68	
4	B	86		54	B	65		104	B	50	
5	B	68		55	B	68		105	B	48	
6	B	65		56	B	50		106	B	48	
7	B	68		57	B	48		107	B	86	
8	B	50		58	B	48		108	B	68	
9	B	48		59	B	86		109	B	69	
10	B	48		60	B	68		110	B	78	
11	B	86		61	B	69		111	B	50	
12	B	68		62	B	78		112	B	48	
13	B	69		63	B	50		113	B	48	
14	B	78		64	B	48		114	B	86	
15	B	50		65	B	48		115	B	68	
16	B	48		66	B	86		116	B	69	
17	B	48		67	B	68		117	B	78	
18	B	86		68	B	69		118	B	50	
19	B	68		69	B	78		119	B	48	
20	B	69		70	B	50		120	B	48	
21	B	78		71	B	48		121	B	86	
22	B	50		72	B	48		122	B	68	
23	B	48		73	B	86		123	B	69	
24	B	48		74	B	68		124	B	78	
25	B	86		75	B	69		125	B	50	
26	B	68		76	B	78		126	B	48	
27	B	69		77	B	50		127	B	48	
28	B	78		78	B	48		128	B	86	
29	B	50		79	B	48		129	B	68	
30	B	48		80	B	86		130	B	69	
31	B	48		81	B	68		131	B	78	
32	B	86		82	B	69		132	B	50	
33	B	68		83	B	78		133	B	48	
34	B	69		84	B	50		134	B	48	
35	B	78		85	B	48		135	B	86	
36	B	50		86	B	48		136	B	53	
37	B	48		87	B	86		137	B	50	
38	B	48		88	B	53		138	B	48	
39	B	86		89	B	50		139	B	48	
40	B	53		90	B	48		140	B	86	
41	B	50		91	B	48		141	B	53	
42	B	48		92	B	86		142	B	57	
43	B	48		93	B	53		143	B	87	
44	B	86		94	B	57		144	B	86	
45	B	53		95	B	87					
46	B	57		96	B	86					
47	B	87		97	B	50					
48	B	86		98	B	48					
49	B	50		99	B	48					
50	B	48		100	B	86					
SUM BRØK		3119		SUM BRØK		3155		SUM BRØK		2789	

SUM BRØK (TELLERE) 9063 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Magnus Berg
Signaturer

Dato

Hjemmelshaver

ANDERS T. GUNDERSEN

Fester

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

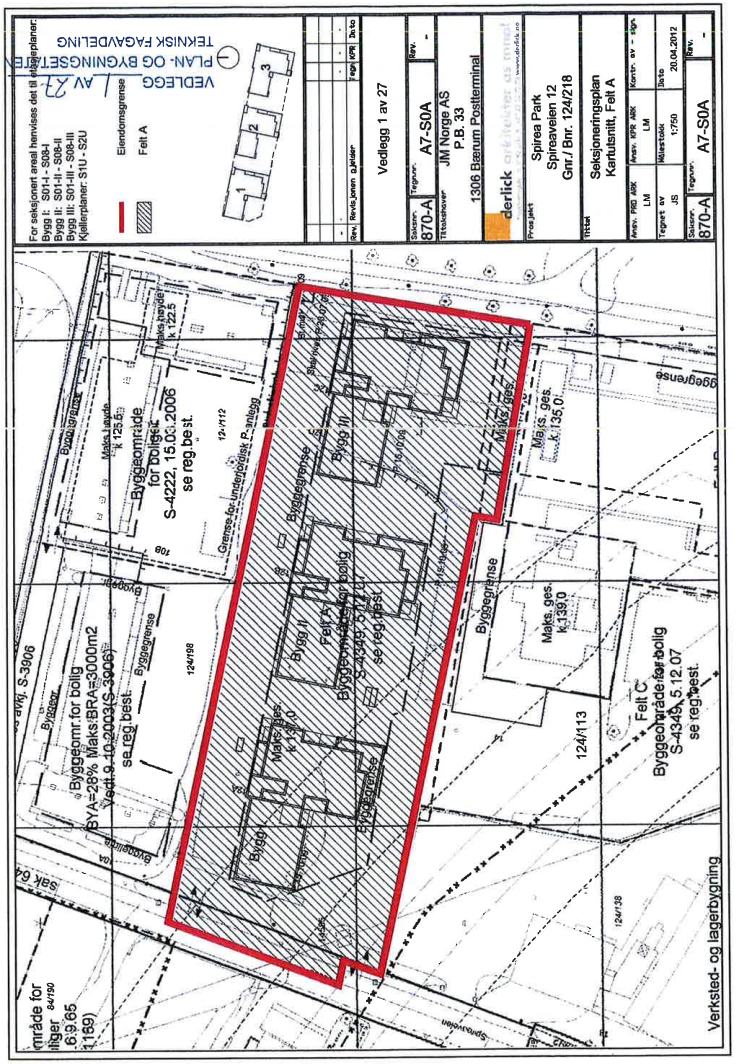
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
124	218		1-144	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
22.11.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

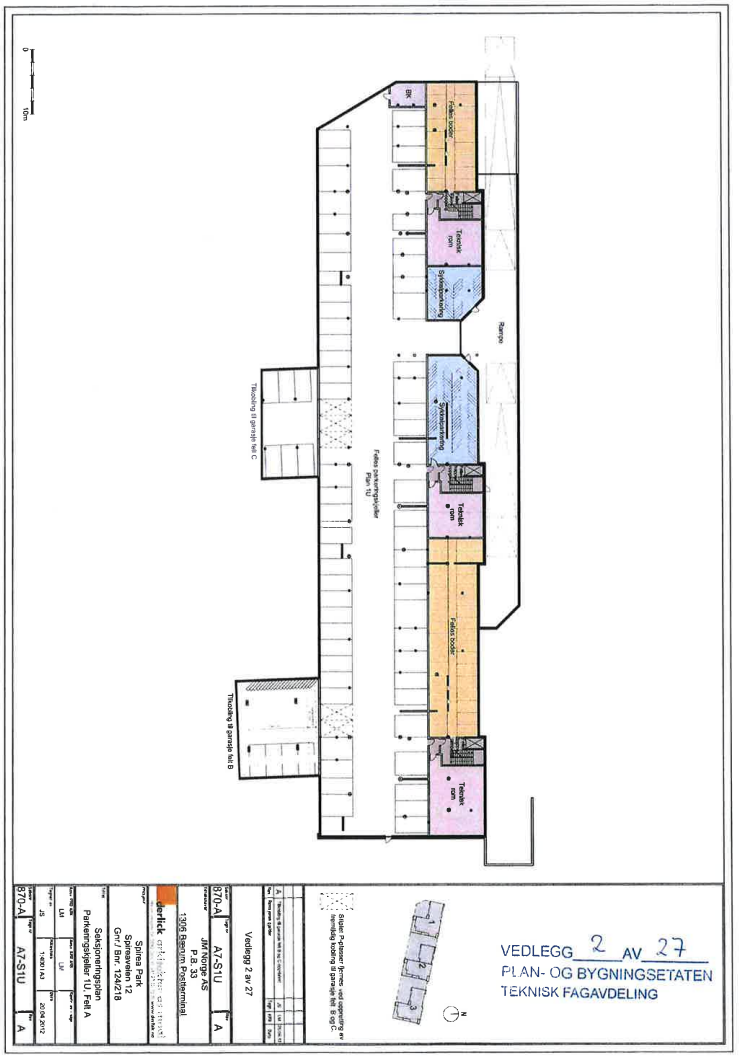
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



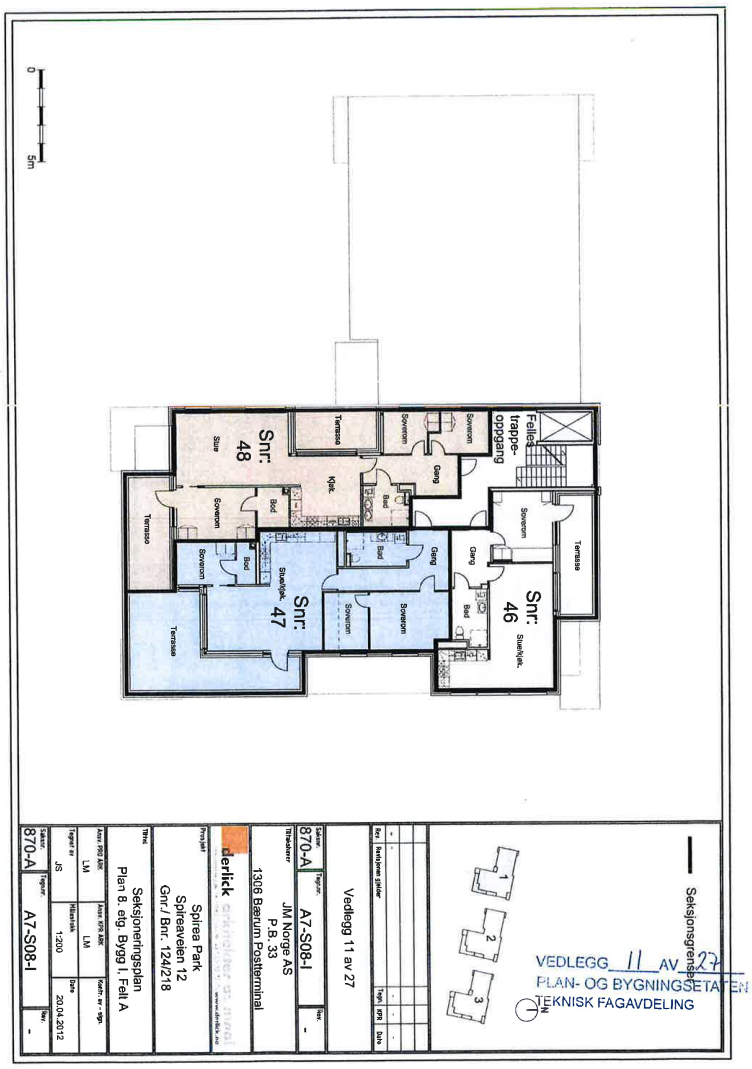
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



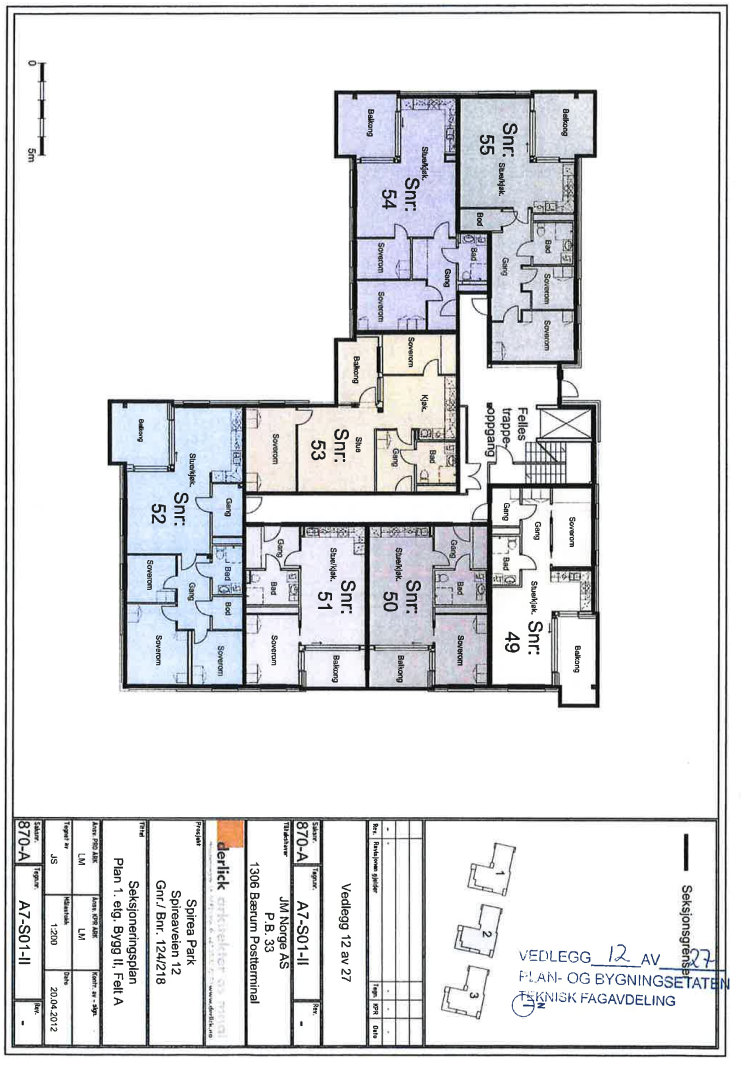
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



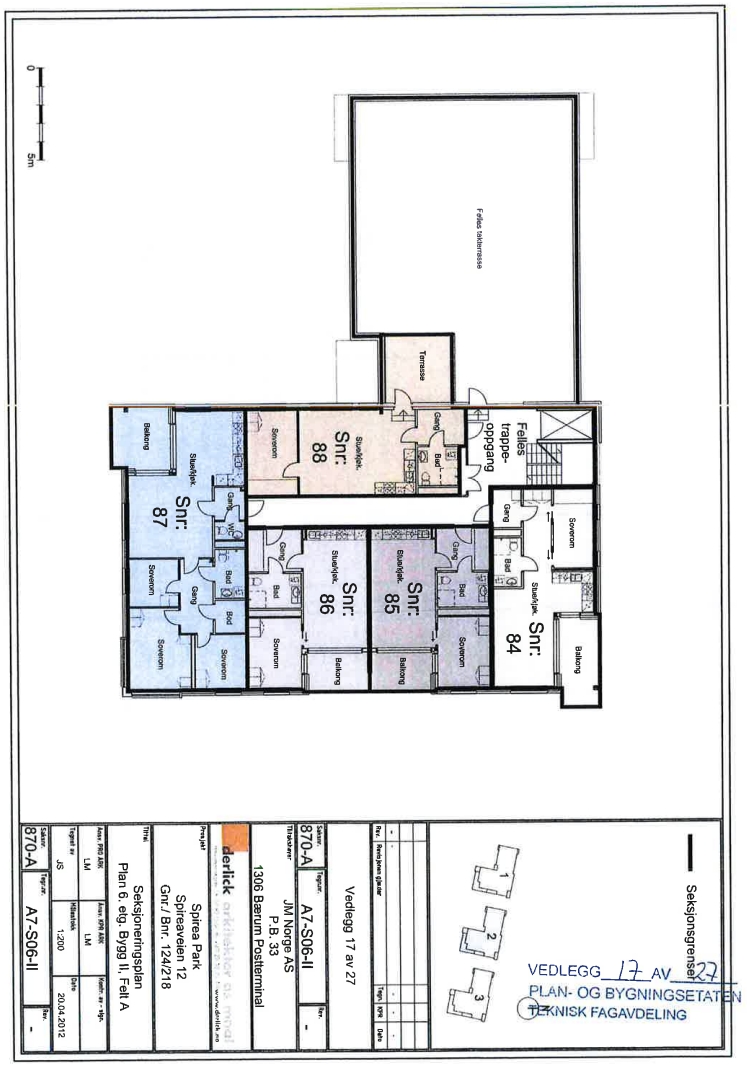
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



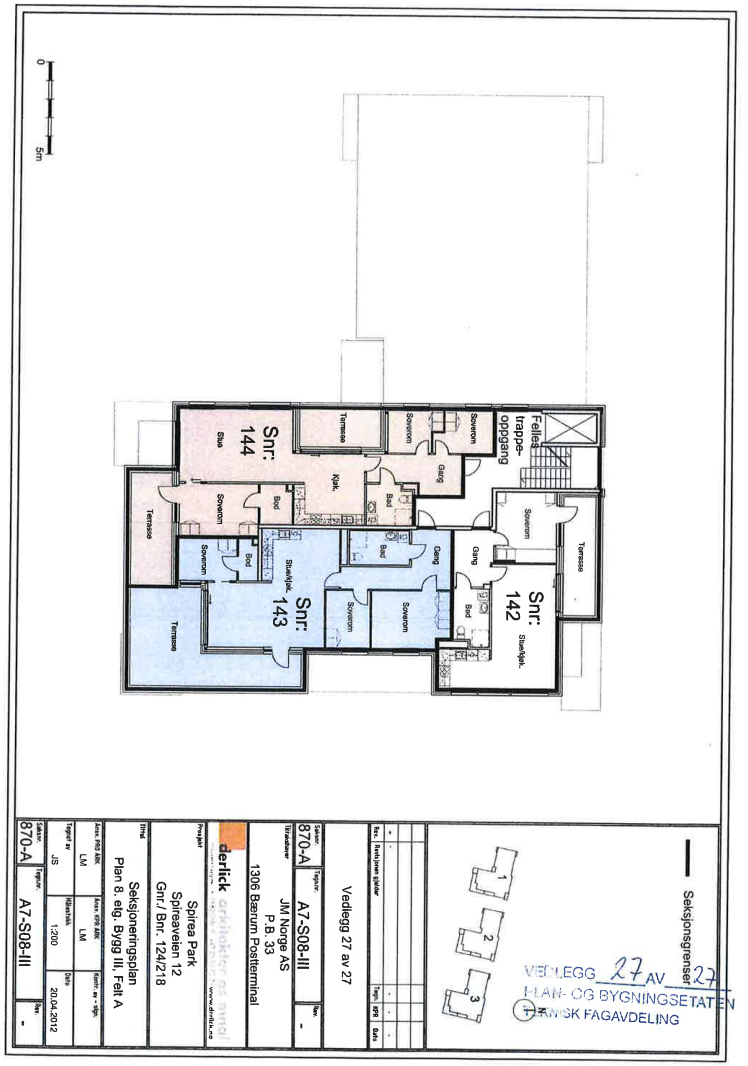
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1011651/200
Uthentet 2025-02-10 10:10



Oslo

S-4314

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Økern- og Ulvendelen av plan for Rv 150 Ring 3 Ulven - Sinsen.

Vedtaksdato: 06.06.2007
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200609554
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V270110, 200609554

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se vedtak av 27.01.2010 - (V270110.doc). Små reguleringsendringer – Økernveien – kryss med Ring 3.

REGULERINGSBESTEMMELSER for Rv 150 Ring 3 og områder ved Økern og Ulven (erstatter deler av S-3992)

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:2000 merket kart nr. BIS-200609554, samt på planutsnitt i målestokk 1:1000 merket kart nr. BIS-200609554-1 og BIS-200609554-2, alt datert 15.11.2006, revidert 13.04.2007.

Det regulerte området omfatter dels områder på terrengnivå og dels områder under terreng, i samsvar med lengdeprofiltegninger datert Statens vegvesen 08.11.2006.

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:
- Byggeområder (forretning, kontor)
- Offentlige trafikkområder (vei, veitunnel, fortau, gangvei, gang-/sykkelvei, annet veiareal, T-bane, kollektivfelt, jernbane, sykkelfelt)
- Fellesområder (felles avkjørsel, parkering)

Områder regulert i tidsrekkefølge:
Spesialområde (midlertidig anleggsområde)
Tilbakeføres til gjeldende regulering eller nye formål som angitt på plankart

§ 3. Byggeområder
Felter angitt med S, jamfør begrepsbruk i kommunedelplan for Økernområdet, reguleres til byggeområde: forretning/kontor. Tillatt tomteutnyttelse er TU = 250 %. For disse feltene skal det utarbeides bebyggelsesplan eller detaljert reguleringsplan som, innenfor rammene gitt i kommunedelplan for Økernområdet, fastsetter byggehøyder, plassering og utforming før det gis ramme- eller deletillatelse. Gangvei, annet veiareal og felles avkjørsel innenfor og mellom disse feltene er vist i prinsipp på plankartet. Endelig plassering skal fastlegges i bebyggelsesplan eller ny reguleringsplan.

§ 4. **Offentlige veianlegg**
Alle offentlige veianlegg med tilhørende anlegg i planen er søknads- og meldepliktige etter plan- og bygningslovens § 93 for konstruksjoner og elementer som ikke fremgår av følgende tegninger fra Statens vegvesen:
- Grunnlagstegninger for veianleggene datert 08.11.2006
- Byggeplantegninger for kollektivknutepunktet med nummer F23-0901/0902, datert 09.05.2005, K23-0901, datert 10.06.2005 og X02-09yy, datert 15.08.2005

Tunnelportaler, kulverter, høye murer og tilsvarende konstruksjoner skal utformes med høy estetisk kvalitet. Arealer vist som annet veiareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling.

§ 5. T-bane
Tiltak i området regulert til T-bane (Økern T-banestasjon) er søknads- og meldepliktige etter plan- og bygningslovens § 93.

Som erstatning for opphevet gangvei skal det mellom Økern senter og nye Ulvenveien sikres fri ferdsel for fotgjengere gjennom rampesystemet tilhørende Økern T-banestasjon.

§ 6. **Fellesområder**
Det er på plankartet vist felles avkjørsel til følgende eiendommer og senere utskilte parseller fra disse:
- Felles avkjørsel i felt S fra Ulvenveiens forlengelse til gnr. 123, bnr. 5, 20, 28 og 861 samt gnr. 124, bnr. 38
- Felles avkjørsel øst for Økern T-banestasjon fra Ulvenveiens forlengelse til gnr. 122, bnr. 30, 102 og 114

§ 7. Områder regulert i tidsrekkefølge
Områder regulert i tidsrekkefølge tillates midlertidig brukt til anleggsområde for gjennomføring av veianlegget.

Områdenes standard før anleggsarbeidet påbegynnes skal dokumenteres. Områdene skal, i samråd med grunneiere, tilbakeføres til minst samme standard. Det skal gis skriftlig melding til Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten) når tilbakeføringen er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer gjeldende, permanent, regulering på de aktuelle områdene igjen i kraft. Eventuelt nye planvedtak på disse områdene skal heller ikke tre i kraft før tidspunkt for tilbakeføring.

§ 8. Restriksjonsområde for tunneler

Grense for byggerestriksjoner over og langs tunnelanlegg er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunnel eller innenfor dette området skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen.
Omregulering av arealene og eventuelle byggesøknader innenfor restriksjonsområdet skal forelegges Statens vegvesen før godkjenning. Restriksjonsområdet for fjelltunneler er 20 m til side og over tunnelen, og for betongtunneler 10 m til side og over tunnelen.

§ 9. Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer som erstatter denne, skal tilfredsstilles for støy fra veitrafikk i planområdet. Alle støyreduserende tiltak skal være gjennomført samtidig med ferdigstillelse av veianlegget.
Støy fra ventilasjonsanlegg for tunneler skal tilfredsstille grenseverdier angitt i NS 8175.

§ 10. Luftkvalitet

Forskrift om lokal luftkvalitet (fastsatt ved kongelig resolusjon 04.10.2002), eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne, skal følges. Ved fasadeisoleringstiltak skal normer for inneklima fra Statens institutt for folkehelse legges til grunn.

§ 11. Vannbehandling

Avløpsvann skal føres til offentlige ledninger eller resipient. Dersom avløpsvannet føres til resipient, skal det ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensing. Plan for behandling av avløpsvannet, både i anleggsperioden og permanent, skal godkjennes av Oslo kommune (Vann- og avløpsetaten).

§ 12. Jordforurensing

Dersom det ved graving eller masseforflytting oppdages ukjente forurensede masser, skal Oslo kommune (Helsevernetaten) varsles for forskriftsmessig behandling av de forurensede masser.

§ 13. Grunnforhold

Dersom gjennomføring av reguleringsplanen medfører grunnvannssenking av et slikt omfang at det er fare for setningsskader på bebyggelse og terreng, skal det iverksettes tiltak for å opprettholde grunnvannsstanden.

§ 14. **Anleggsperioden**

a) Forskrifter om begrensing av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by, skal følges. Det skal gjøres tiltak for å unngå støvspredning fra anleggsområdene.
b) Før anleggsstart skal det foreligge en plan for midlertidige og permanente deponier for overskuddsmasser og tilhørende transport. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet.
c) Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for kollektivtrafikk som berøres av anlegget.
d) Ved inngrep i jernbaneområder skal det foreligge byggeplan og faseplaner som er godkjent av Jernbaneverket.

Oslo

KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606060
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensing er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:
- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmennyttig formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmennyttig formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

§ 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

2.0 Rekkefølgebestemmelser

For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:
Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:
- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)

Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøkstjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for lokkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)

Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)

Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)
Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

§ 4 Krav til utforming

4.1 Krav til utforming av bebyggelse
Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebygd areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebygd areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

4.2 Krav til utforming av veier og gater
Disponering av veibredder innenfor planområdet:
Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

§ 5 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

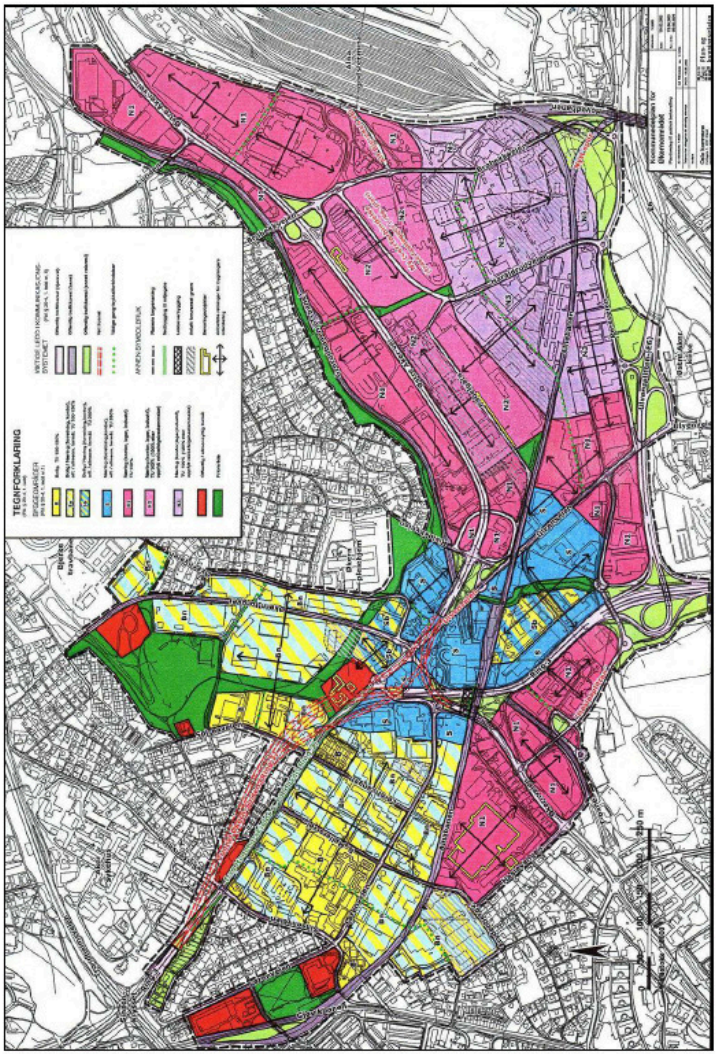
§ 6 Støy- og luftforurensing

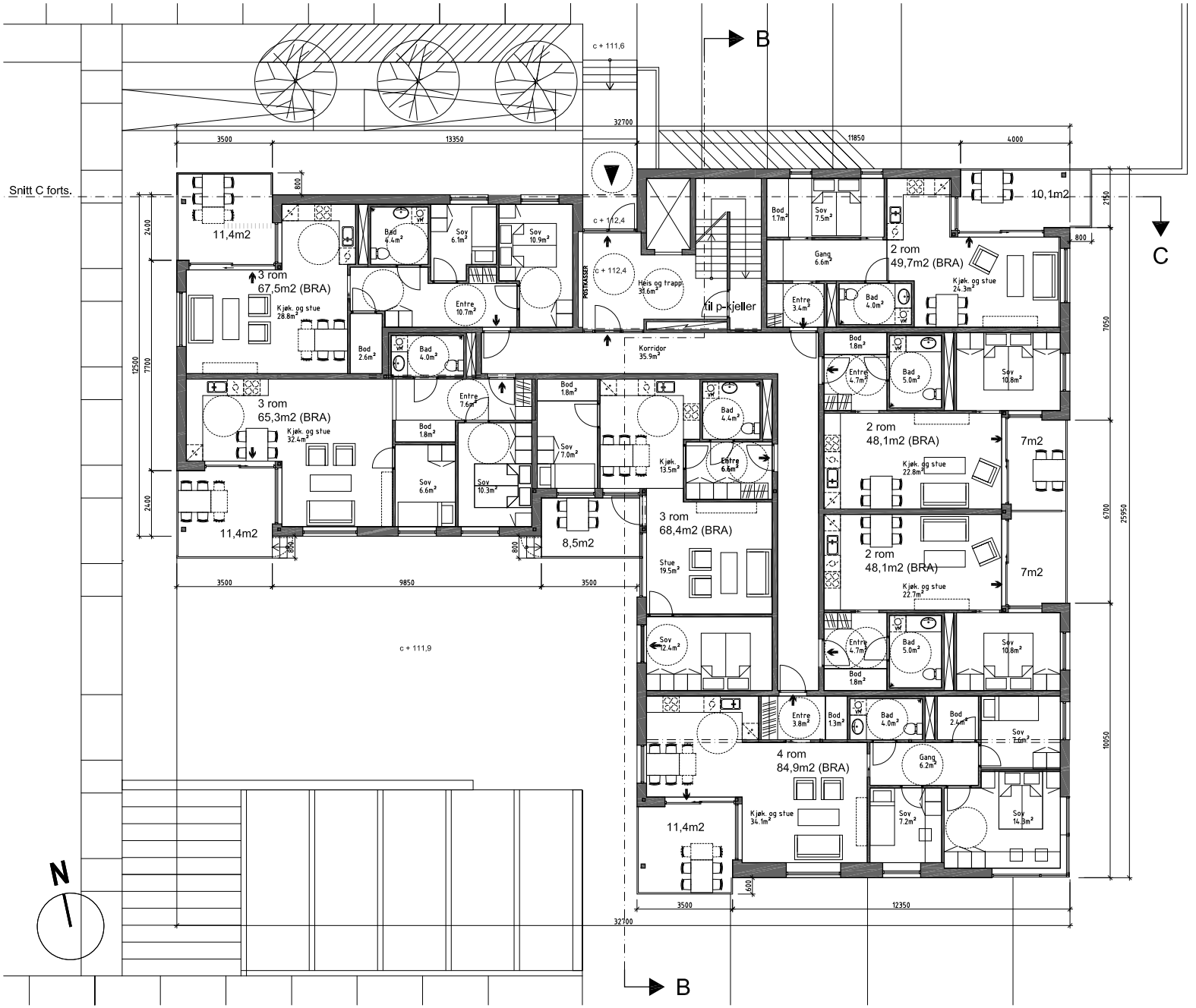
Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for inneklima legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forurensingsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.


TEGNFORKLARING
Gjøvik
Gjøvik
Gjøvik



→ Rømningsvei

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	KPR	Dato
A	Midlertidig barnehage omgjort til leiligheter. Barnehage flyttet til tilgrensende friområde.	KB		13.10.11

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E06

Saksnr.	Tegningsnr.	Rev.
870	A3-101-III	A

Tiltakshaver
JM Norge AS
P.B. 33
1306 Bærum Postterminal

derlick arkitekter as mnal
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo. tlf: +47 23 32 72 70 www.derlick.no

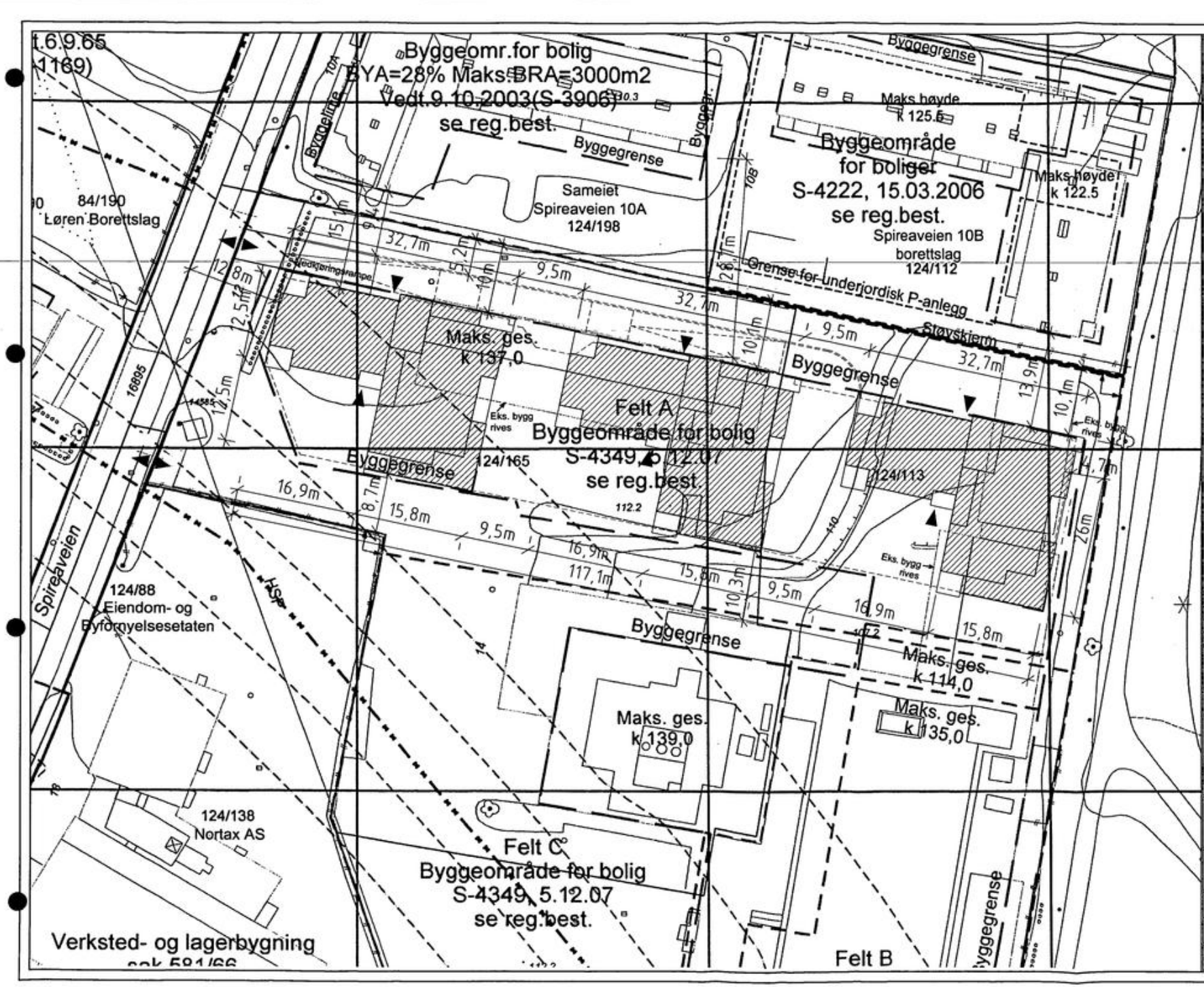
Prosjekt
SPIREA PARK
Spireaveien 12, 14 og 16
Gnr./ Bnr. 124 / 113 og 165

Tittel
PLAN 1 ETASJE - FELT A
Bygg III - Midlertidig barnehage

Ansv. PRO ARK	Ansv. KPR ARK	Kontr. av – sign.
LM	CS	

Tegnet av	Målestokk	Dato
SMP/ SB	1:100	29.06.2009

Saksnr.	Tegningsnr.	Rev.
870	A3-101-III	A



Plan- og bygningsetaten

Målestokk	Dato
1:1000	18.06.2009

Bestillingsnummer:

Referanse:

Objektnummer:

Bruker: SEZE

KDP-13

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

Beskrivelse:

Nr.:

Dato:

Revidert dato:

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	KPR	Dato
-	-	-	-	-

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg D-03

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
870	A3-005	-

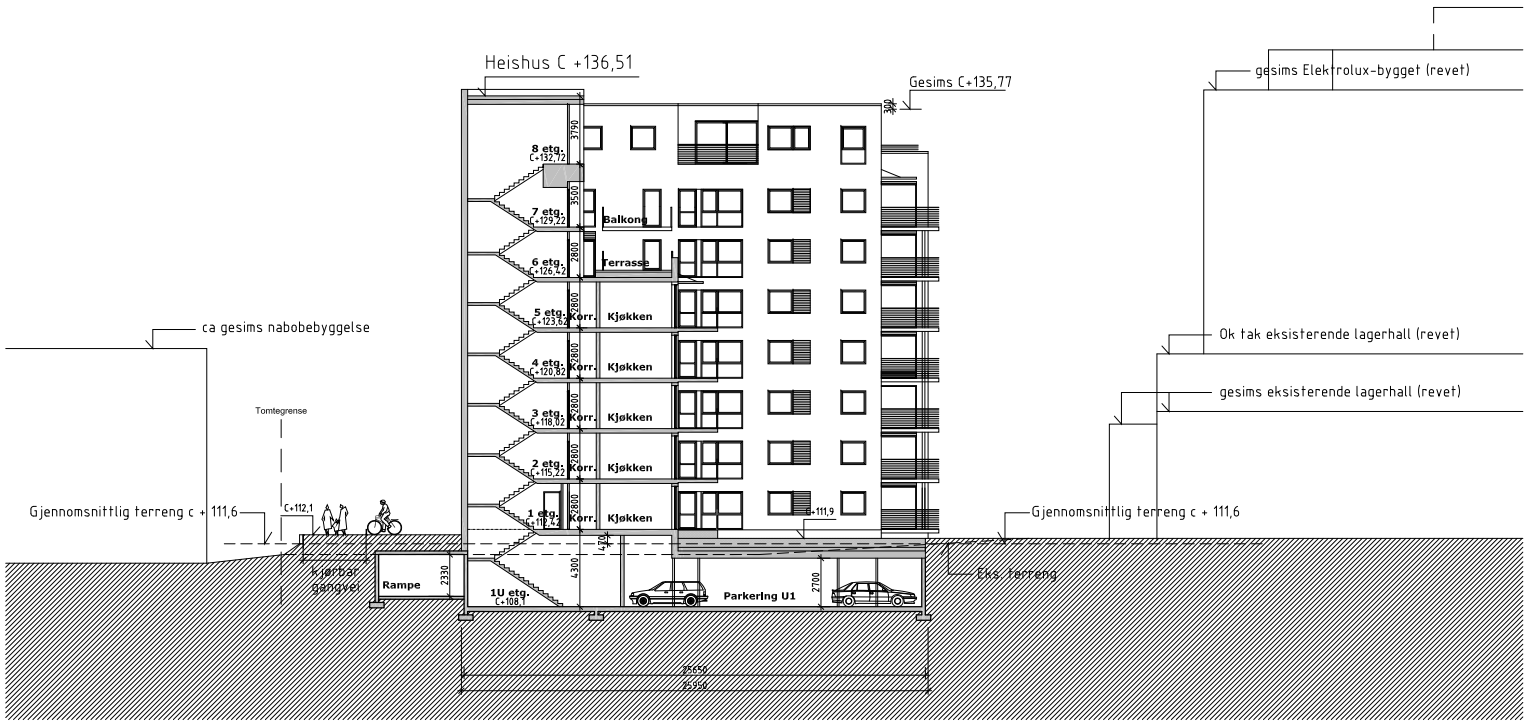
Tiltakshaver
SPIREA PARK EIENDOM AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

derlick arkitekter as mnal
Haxthausengate 16, 0182 Oslo. tlf: +47 23 32 72 70 www.derlick.no

Prosjekt
SPIREA PARK
Spireaveien 12, 14 og 16
Gnr./ Bnr. 124 / 113 og 165

Tittel
Situasjonsplan
m/ tiltaket inntegnet

Ansv. PRO ARK	Ansv. KPR ARK	Kontr.
LM	CS	
Tegnet av	Målestokk	Dato
SMP/ SB	1:500	29.06.2009
Saksnr. 870	Tegn.nr. A3-005	Rev. -



Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
AS BUILT	Korrigering iht as built	AB	- 20.09.13

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E13

Saksnr.	Tegningsnr.	Rev.
870	A3-301	AS BUILT

Tiltakshaver
SPIREA PARK EIENDOM AS
Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo

derlick arkitekter as mnal
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo. tlf: +47 23 32 72 70 www.derlick.no

Prosjekt
SPIREA PARK
Spireaveien 12, 14 og 16
Gnr./ Bnr. 124 / 113 og 165

Tittel
SNITT A-A, FELT A

Ansv. PRO ARK	Ansv. KPR ARK	Kontr. av - sign.
LM	CS	

Tegnet av	Målestokk	Dato
SMP/ SB	1:200	29.06.2009

Saksnr.	Tegningsnr.	Rev.
870	A3-301	AS BUILT

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

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: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 23-0222/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Spireaveien 12B 0580 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 218, snr 51 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