

Spireaveien 10A



Velkommen til

Spireaveien 10A



Salgsoppgaven produsert 22. mai 2025

Økern/Løren

Lekker og arealeffektiv 2-roms selveier med solrik markterrasse | Attraktivt og rolig område | Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	3 990 000,-
Omkostninger	101 100,-
Totalpris	4 091 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 183,-
BRA-i	31 kvm
Totalt BRA	36 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2005

Megler	Emil Espeland Jacobsen
Telefon	482 24 921
E-post	e.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere en flott 2-roms eierleilighet med attraktiv beliggenhet på Løren/Økern! Boligen er jevnlig oppgradert fra 2018 med blant annet nytt gulv fra Polyflor, baderomsinnredning og nye hvitevarer på kjøkkenet. Her får du en meget smart leilighet med gjennomført og god standard, samt en skjermet uteplass. Kort vei til parker, kafeer, matbutikker og kollektive forbindelser m.m.

Fremtredende kvaliteter:

- Solrik og skjermet markterrasse
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Nytt, lekkert gulv fra 2024
- Nye hvitevarer i 2024
- Ingen forkjøpsrett
- Lave f. kostnader
- Kjellerbod på ca. 5 kvm
- Sentralt med gode kollektivforbindelser
- Vinslottet og Økern portal i gåavstand

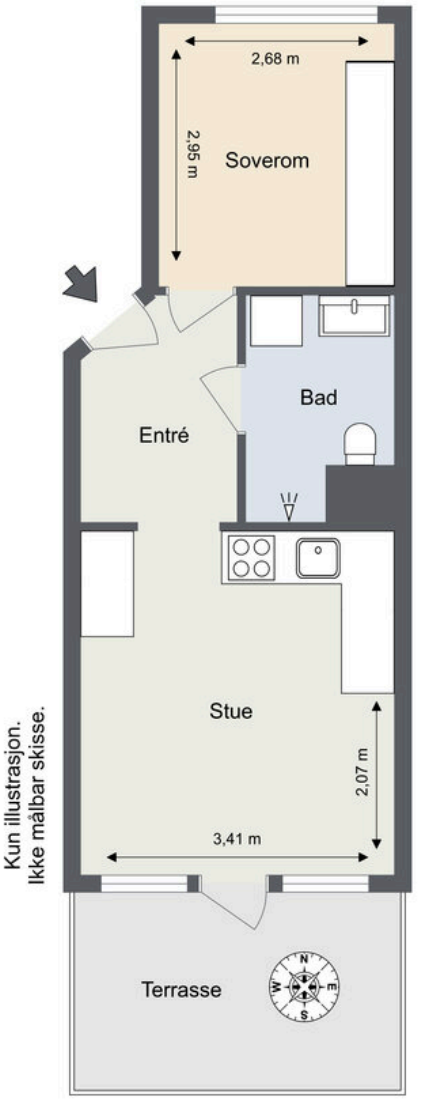
Arealer og innhold

BRA-i:	31 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	36 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Bad, stue/kjøkken, soverom og gang.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 8 kvm. Markterrasse.

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



Kun illustrasjon.
Ikke målbar skisse.

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




















AEG





















Informasjon

Spireaveien 10A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0145/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Spireaveien 10A, 0580 OSLO
Gnr 124, bnr 198, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anne-Line Næss Svardahl

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 103 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 36 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Bad, stue/kjøkken, soverom og gang.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 8 kvm. Markterrasse.

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

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Fra stuen er det utgang til markterasse.

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

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

Standard

Stue
Lys og luftig stue i åpen løsning mot kjøkken – et sosialt og innbydende oppholdsrom med plass til både sofagruppe og spisebord. Det lekre laminatgulvet fra 2024 gir rommet "hotellfølelse". Det er samtidig lagt nye lister, samt dobbelt gardinoppheng i 2025. Uttrekksvifte er installert for å sikre god luftgjennomstrømning. Veggene ble malt i 2018 og 2021, og helheten gir et moderne og velholdt inntrykk.

Kjøkken
Stilrent og funksjonelt kjøkken med glatte fronter og godt med både skap- og benkeplass. Ny benkeplate og ekstra skapinnredning ble lagt til i 2024, og innredningen er delvis oppgradert siden kjøkkenets opprinnelige installasjon i 2015. Hvitevarene ble byttet ut i 2024 og holder høy standard – her får du integrert kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn i høyskap. Praktisk nisje for mikroovn i overskap, samt ventilator tilkoblet skapvifte som også styrer avtrekket på badet.

Markterrasse
Stor, sydvendt markterrasse på ca. 8,3 m^2 med svært gode solforhold store deler av dagen gjennom sommerhalvåret – perfekt for både avslapping og hyggelige sammenkomster. Uteplassen har skillevegg mot nabo, samt både lys og stikkontakt. Fasade og terrassedekke ble oppgradert i regi av sameiet i 2019/2020, og gir en lun og moderne ramme rundt uterommet.

Bad
Flislagt bad med nedsenket dusjnisje og glassdører. Vegghengt toalett, servant med ett-greps blandebatteri, samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Dusjvegg og servant ble fornyet i 2018, mens dusjoppheng og blandebatteri ble oppgradert i 2024. Badet har for øvrig standard fra byggeår og fremstår som velholdt og innbydende.

Soverom
Rolig og behagelig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende garderobeløsning. Gulv og lister er oppgradert i 2024, og det er montert uttrekksvifte for å sikre god ventilasjon. Et trivelig rom med praktisk utforming og gode møbleringsmuligheter.

Entré
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk med sitt nye gulv og listverk fra 2024. Veggene ble malt i 2021, og det er god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Rommet fremstår lyst, ryddig og moderne.

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

Parkering

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

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

Selger opplyser om at parkeringsplass ikke følger med, men det er anledning til å leie. Må henvende seg til styret for tilgjengelighet.

Modernisering og påkostninger

2018: Maling av vegg i stue, installert dusjvegger og bytte av servantvask på bad
2019/2020: Fasadeoppgradering og bytte av terrassedekke (regi av sameiet)
2021: Bytte av varmvannsbereder og maling av vegger i stue og gang
2022: Dimmer på taklampe og ny lampe på bad over speil
2024: Lagt nytt gulv (over eksisterende), nytt listverk i alle rom (utenom bad) og rundt vinduer. Nye manuelle uttrekksvifter stue og soverom. Nye hvitevarer på kjøkken (Integrert kombiskap, stekeovn og induksjonsplate). Flere skap/oppbevaring på kjøkken. Ny ventilasjonsvifte og kjøkkenhette. Nytt dusjoppheng og blandebatteri i dusj
2025: Oppsett av dobbelt gardinoppheng

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Ble i 2018 installert dusjvegger og bytte av servantvask på bad, samt satt inn dimmer på bad og byttet belysingen over speil. Dimmer er installert av en elektriker, men har ikke kvittering på det.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ole K. Karlsen Entreprenør AS/Partab.

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: Bygget har hatt ulike utbedringer på byggets konstruksjon men det har vært sømløst. Dette er bl.a. lekkasje av ulik årsak, ventilasjonutbedring i felles ventilajon, brannvarsling i fellesområde (og i leilighet), forbygging av skjeggkre, rør-rens. Informasjon om de respektive firmaene kan man innhente hos sameiets styre.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Dreningerarbeider på plen på fellesområdet er gjort gjennom dugnad i sameiet for at vann ikke skal renne inn i leiligheren i 1.etg, og det er utbedret lekkasje inn i bygget under steinheller i bakgården og justert slik at dreningert korrekt. Ansvarlig firma kan man innhente navn hos sameiets styre.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Det er planlagt el-tilsyn 22. mai 2025

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)
- Ja. Beskriv: Har vært litt fuktproblemer i kjeller/garasjeanlegg, men styret har det under oppsyn.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: Har vært svært lite forekomst av skjeggkre. Styret har tatt forbyggende tiltak og tok inn Pelias, i 2024, som har sprayet middel i alle leiligheter. Ikke sett skjeggkre siden.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

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

Boligbygg med flere boenheter med byggeår i 2005. Oppført i bærende betongkonstruksjoner. malt og pusset fasade. Flat takkonstruksjon. Sveiset banebelegg (takpapp, membran). 2- lags isolerglass i trerammer. Sidehengslet vindu på soverommet. Fastkarmsvinduer forøvrig. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Terrassedør fra 2004 med glassfelt. Døren har Yale kodelås. Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 8,3 m^2. Skillevegg mot naboer. Terrassen er omtrent sydvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen. Boligen har etasjeskille i betong.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Det er påvist at flisfuger på bad har riss/sprekker. Enkelte gamle borehull i fliser. Hullene er tettet med silikon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på bad. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne på bad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av varmtvannstanken.

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.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
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.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er montert elektrisk panelovn i stuen. Varme i baderomsgulvet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 6 883 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 183,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, vedlikeholdsfond, internett (Global Connect) grunnpakke, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel m.m.

Herav:
Internett kr. 169,00,-
Vedlikehold kr. 150,00,-
Andel felleskostnad kr. 1863,78,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 768 032,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 072 127,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Spireaveien 10 A , orgnr. 988 578 835

Om sameiet

Generelle opplysninger om Sameiet Spireaveien 10 A
Antall seksjoner: 57
Forretningsførsel utføres av Agio Forvaltning
Vaktmestertjenester er levert av Karlsens Vaktmester AS
Sameiets har egen hjemmeside; https://www.spireaveien10a.no

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det hviler ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Beskrivelse: 2245 - Lån 1636.41.72714 - DNB
Geldende rente: 6,65 %
Registrert lånebeløp på selskapet: 1 667 960,00
Registrert lånesaldo på leiligheten: 0,00
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 01.08.2029

Sameiet har inngått IN-avtale på fellesgjeld. Dette åpner opp for mulighet til å ned- eller delbetale gjelden to ganger årlig, henholdsvis i juni og desember.

Fellesformue

Kr 6 960,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr i sameiet, men det må gis beskjed om til styret i henhold til brannforskriftene.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 76664058

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 939 kvm (Eiertomt)

Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte adkomstveier, hellebelagte gangveier, sykkelparkering, sittegrupper, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Spireaveien er en "bortgjemt" perle beliggende på et høydedrag med koselig blokkbebyggelse og rekkehus. Området er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, grus og lekestativ.

Gangavstand til Meny i Lørenveien og Kiwi i Økern Torgvei. Apotek, spisesteder og andre butikker i nærområdet, samt Vinmonopol på Hasle Torg.

Trening og aktivitet
For den treningsglade finner du Sterk Treningssenter, Sats og Studio jobbsprek i gåavstand fra boligen.

Det er heller ikke lang vei til Lillomarka med flotte turstier om sommeren eller skiløyper og slalåmbakker om vinteren.

Kollektivtilbud
Meget gode kollektivmuligheter med T-bane på Løren og Økern. Fra Lørenvangen går busslinje 23 (Lysaker- Simensbråten) og 24 (Fornebu Vest-Brynseng T), samt flybussen. Ved Sinsenkrysset går 31-bussen. Det er også kort vei til Økern T-banestasjon, med kort reisevei til alle deler av byen.

På Løren er det opparbeidet en fin park (Peer Gynt Parken) med bl.a. skulpturer, klatrenett, ballbane, amfi og benker. Parken har universell utforming og tilbyr noe for alle aldersgrupper.

Matopplevelser og andre servicetilbud på Løren
Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt område i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka.

Vinslottet
I Krydderhagen finner du også det beryktede Vinslottet. Dette bygget er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra å være Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av områdets mest stilige «nærsenter». Vinslottet har alt man trenger i en hektisk hverdag som matbutikk, frisør, lege og optiker. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, Hasle Linie gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har også store uteserveringsplasser hvor man kan nyte et glass vin og gode matopplevelser på «solsiden» av Vinslottet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.11.2005.

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

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende reguleringsbestemmelser. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak i nærområdet:
Saksnummer: 202463186
Spireaveien 20 - Opparbeidelse av parkanlegg - Refstadparken

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/198/11:
10.04.1992 - Dokumentnr: 19803 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:112
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:198
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2004 - Dokumentnr: 4509 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
Spireaveiens bredde.
Forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av nødvending
veigrunn til Oslo Kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:198
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2005 - Dokumentnr: 2700 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2005 - Dokumentnr: 2700 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/2474
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

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.

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.

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

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

Provisjon: 1,10% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. Finn.no, Hjem+, Nordvik Ekstra og Nordvikbolig.no kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (Fastpris) kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 782,-

Samlet skal selger betale kr. 133 662,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2025

Ansvarlig megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Spireaveien 10A

Spireaveien 10A

Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	**5 min** 0.5 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	**11 min** 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	**14 min** 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	**12 min** 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	**12 min** 1 km
Kuben videregående skole	**18 min**
Valle Hovin videregående skole	**6 min**

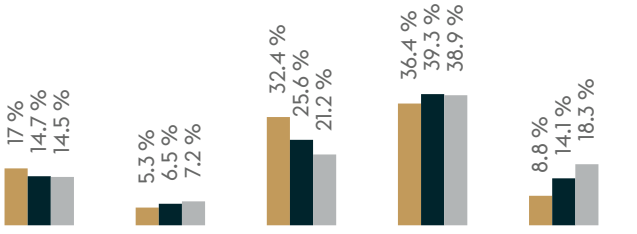
Offentlig transport

Lørenvangen Linje FB3, 23, 24	**3 min** 0.2 km
Økern Linje 4, 5	**11 min** 0.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**16 min** 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**20 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 7.4 km

Barnehager

Espira Spirea barnehage (1-5 å... 76 barn	**3 min** 0.3 km
Refstad barnehage (1-5 år) 94 barn	**6 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 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Løren skole	5 min
Refstad. Roseveien ballplass.	6 min
Sportytude Økern	8 min
STERK treningssenter	10 min

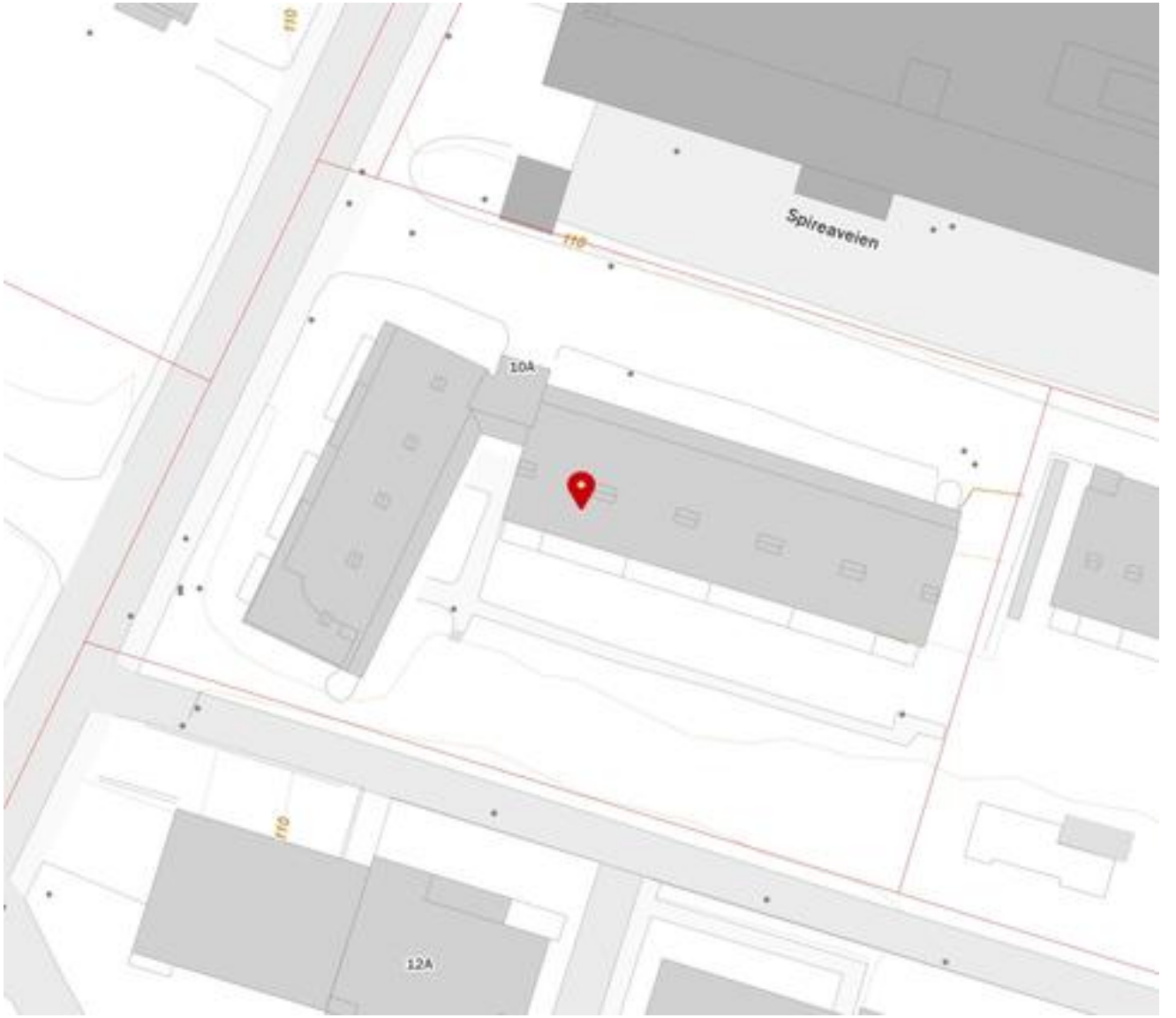
«Polig og pent område»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svardahl, Anne-Line Næss	9578-5995-4-253023	2025-05-13 17:10:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. mai 2025

Oppdragsnummer
21-0145/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Spireaveien 10A, 0580 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Anne-Line Næss Svardahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7612068
Forsikret i: Romerike Sparebank

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Ble i 2018 installert dusjvegger og bytte av servantvask på bad, samt satt inn dimmer på bad og byttet belysingen over speil. Dimmer er installert av en elektriker, men har ikke kvittering på det.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ole K. Karlsen Entreprenør AS/Partab

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: Bygget har hatt ulike utbedringer på byggets konstruksjon men det har vært sømløst. Dette er bl.a. lekkasje av ulik årsak, ventilasjonutbedring i felles ventilajon, brannvarsling i fellesområde (og i leilighet), forbygging av skjeggkre, rør-rens. Informasjon om de respektive firmaene kan man innhente hos sameiets styre.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Dreningerarbeider på plen på fellesområdet er gjort gjennom dugnad i sameiet for at vann ikke skal renne inn i leiligheren i 1.etg, og det er utbedret lekkasje inn i bygget under steinheller i bakgården og justert slik at dreningert korrekt. Ansvarlig firma kan man innhente navn hos sameiets styre.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er planlagt el-tilsyn 22. mai 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har vært litt fuktproblemer i kjeller/garasjeanlegg, men styret har det under oppsyn.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har vært svært lite forekomst av skjeggkre. Styret har tatt forbyggende tiltak og tok inn Pelias, i 2024, som har sprayet middel i alle leiligheter. Ikke sett skjeggkre siden.

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 bolig, 2018

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 bolig, 2018

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

Eventuell kommentar: Ikke som er meg bekjent, uten generell utviklingsarbeider i området.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0145/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Svardahl, Anne-Line Næss	**2025-05-13**

Identifikasjon

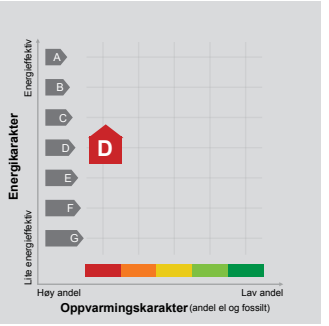
bankID Svardahl, Anne-Line Næss

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Spireaveien 10A
Postnummer	0580
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	198
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81771642
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-124717
Dato	22.05.2025



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
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Slå el.apparater helt av

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.

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Christiania Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	21-0145/25
Vår ref.:	BO-2025-028-011
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	18.05.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«21-0145/25»* på andel/seksjon nummer 11 i 028 - Sameiet Spireaveien 10 A bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	028 - Sameiet Spireaveien 10 A
Org.nr.:	988578835
Seksjons-/andelsnr.:	011
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	124/198/011
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Bobby Burner
Styrets epost:	styret@spireaveien10a.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 76664058.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Spireaveien 10 A, 0580 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Svardahl, Anne-Line Næss
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	31
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Internett	169,00
Vedlikehold	150,00
Andel felleskostnad	1 863,78
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**2 182,78**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 18.05.2025: kr. 0,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2245 - Lån 1636.41.72714 - DNB
Geldende rente:	6,65 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	1 667 960,00
Registrert lånesaldo på leiligheten:	0,00
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	01.08.2029

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Sameiet har inngått IN-avtale på fellesgjeld. Dette åpner opp for mulighet til å ned- eller delbetale gjelden to ganger årlig, henholdsvis i juni og desember.

Andel av fellesgjeld pr. 18.05.2025: **kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	4 045
Andel formue pr. 31.12.2024:	6 960

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Spireaveien 10 A

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Spireaveien 10 A som viser et overskudd på kr 809 760. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

ALFA REVISJON

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 21. februar 2024
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

028 - Protokoll EOÅM

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

agio FORVALTNING

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 22.04-25.04.2025

028 - Sameiet Spireaveien 10 A

Org.nr. 988578835

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Boligselskap	**028 - Sameiet Spireaveien 10 A**
Organisasjonsnummer:	988578835
Dato:	22.04.2025-25.04.2025
Sted:	Digitalt via Microsoft Forms

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

8 antall stemmeberettigede til stede
8 antall seksjonseiere til stede
0 fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Forretningsfører ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Forretningsfører ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Bobby Burner og Trym Nordmoen ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Forretningsfører ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Valg av styremedlem

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Trym Nordmoen
Henrik Fjeldavlie Gudmundsen (fratrådt)

Det skal følgelig velges ett nytt styremedlem. Styrets innstilling lå vedlagt innkallingen.

Protokolleres: Liv Marthe Lillemo velges enstemmig som styremedlem for en periode på ett år.

Møtet ble avsluttet kl. 25.04.2025 kl. 12:00



028 - Sameiet Spireaveien 10A
Budsjett
2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: _____
John Lindland

agio FORVALTNING

028 - Sameiet Spireaveien 10A
Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	1 763 000	1 763 000
Kapitalinntekter	510 000	511 000
Andre inntekter	5 000	-
Sum driftsinntekter	**2 278 000**	**2 274 000**
Kostnader:		
Styrehonorar	150 000	100 000
Personalkostnader	21 000	14 000
Avskrivninger	8 000	8 000
Vedlikehold	685 000	788 000
Kabel-TV/Internett	120 000	114 000
Renhold	100 000	-
Energi og brensel	90 000	104 000
Vaktmester	60 000	-
Andre driftskostnader	70 000	47 000
Revisjonshonorar	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	67 000	62 000
Konsulenthonorar	20 000	38 000
Andre avg. pliktige honorarer	-	20 000
Forsikring	326 000	263 000
Kommunale avgifter	420 000	385 000
Kontingenter	0	-
Sum driftskostnader	**2 147 000**	**1 953 000**
Driftsresultat	131 000	321 000
Finansinntekter / kostnader		
Finansinntekter	51 000	23 000
Finanskostnader	148 000	145 000
Resultat finansposter	-97 000	-122 000
Årsresultat	**34 000**	**199 000**
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	34 000	199 000
Avskrivninger	8 000	8 000
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	-
Nedbetaling lån	-362 000	-358 000
Endring i disponible midler	**-320 000**	**-151 000**
Disponible midler pr 01.01 innv. år	518 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	450 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	**497 000**	

*Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.

Inntekter felleskostnader

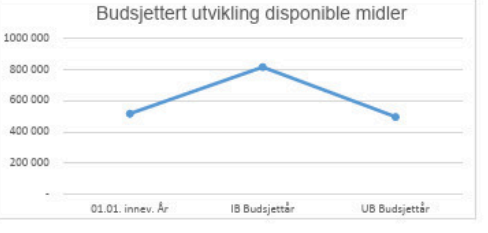
Andel felleskostnader brøk pr. enhet pr. mnd			
Type	**Antall**	**Dagens andel**	**Budsjett**
31 kvm	30	1 553	1 553
47 kvm	15	2 355	2 355
68 kvm	10	3 407	3 407
74 kvm	1	3 708	3 708
85 kvm	1	4 259	4 259
Antall enheter	57		
Sum andel felleskostnader		**123 952**	**123 952**
Endring felleskostnader			0,0 %

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår	
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp		
3100	Andel felles.		123 952	1 487 424	123 952	-	**1 487 424**	
3121	Garasje	29	161	56 028	172	161	**56 028**	
3120	Vedlikehold	57	150	102 600	161	150	**102 600**	*
3137	Internett	57	169	115 596	181	169	**115 596**	*
3121	Parkering ute	2	75	1 800	80	75	**1 800**	
			Sum	1 763 448			**1 763 448**	

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Andre inntekter	5 000	-
3150	Premium medlem Huseierne		
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	362 248	357 608
3107	Kapitalinntekter renter	147 606	142 476
	Sum kapitalinntekter	509 854	500 084



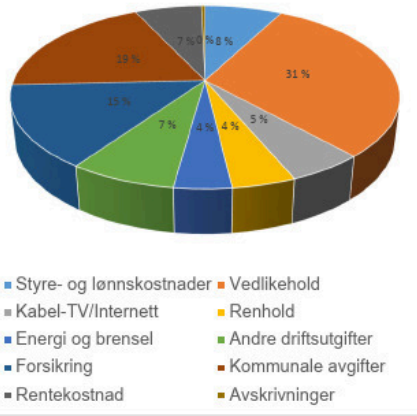
Dokumentet er elektronisk signert

Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	**Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)**		**150 000**
5010	Lønn ansatt		-
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	21 150
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		**21 150**
	Sum styrehonorar og personalkostnader		**171 150**

Fordeling kostnader



Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Annen kostnad

	Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	
6620	Vedlikeholdsplan:	
	Sum	**0**

	Avskrivinger*	
	Eksisterende AM	8 167
	Nye AM	0
6000	**Sum avskrivinger**	**8 167**

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett innev. år	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	1 284	5 000	0	1 200	**5 000**
6310	Leie container/søppelkjøring	2 853	0	16 540	2 000	**0**
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	414 136	420 000	385 000	290 282	**420 000**
6321	Vannavlesning	0		0	0	**0**
6325	Søppelsug FDV	0		0	0	**0**
6340	Elektrisk energi	75 047	90 000	104 212	52 603	**90 000**
6341	Propan	0		0	0	**0**
6342	Fyringsolje	0		0	0	**0**
6345	Fjernvarme	0		0	0	**0**
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0	**0**
6350	Gass	0		0	0	**0**
6360	Renhold	70 911	100 000	0	49 704	**100 000**
6361	Renhold inneareal	0		0	0	**0**
6400	Leie maskiner	0		0	0	**0**
6410	Leie inventar	0		0	0	**0**
6420	Leie datasystemer	0		0	0	**0**
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0	**0**
6440	Leie transportmidler	0		0	0	**0**
6490	Annen lekostnad	0		0	0	**0**
6491	Lekostnad garasje/parkering	0		0	0	**0**
6520	Verktøy, utstyr m.m.	0	10 000	10 493	0	**10 000**
6450	Inventar	0		0	0	**0**
6550	Driftsmateriale	0		0	0	**0**
6551	Datautstyr	0		0	0	**0**
6560	Rekvisita	7 240	7 000	0	5 075	**7 000**
6570	Arbeidsklær og vernеutstyr	0		0	0	**0**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	0	45 424	**0**
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0	**0**
6602	VVS	8 225	20 000	15 799	5 765	**20 000**
6603	Elektro	4 373	10 000	6 797	3 065	**10 000**
6604	Utvendig anlegg	7 668	50 000	100 000	5 375	**50 000**
6605	Heiskostnader	17 945	10 000	30 000	12 578	**10 000**
6607	Driftsmaterialer	0		4 225	0	**0**
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0	**0**

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett innev. år	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	0	500 000	450 000	0	**500 000**
6610	Leie vaktmester	69 687	60 000	150 000	48 846	**60 000**
6611	Malingsarbeid	0		0	0	**0**
6612	Ventilasjonsanlegg	16 923	30 000	14 000	11 862	**30 000**
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0	**0**
6614	Garasjeanlegg	2 014	15 000	15 000	1 412	**15 000**
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0		0	0	**0**
6616	Alarm Brann og redning	0	0	0	0	**0**
6617	Skadedyrskontroll	0		0	0	**0**
6618	HMS og internkontroll	0		0	0	**0**
6619	Annen felleskostnad samele/BRL	0		0	0	**0**
6620	Vedlikeholdsplan	0	0	0	0	**0**
6622	Elbil-lading	16 407	0	0	11 500	**0**
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0	**0**
6641	Kostnader dugnad	1 541	2 000	3 000	1 080	**2 000**
6642	Kontingenter	0		0	0	**0**
6643	Kurs	0		0	0	**0**
6700	Honorar revisjon	10 326		9 664	9 650	**10 326**
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0	**0**
6704	Beboerportal	18 298	0	0	12 826	**0**
6705	Honorar forretningsførsel	67 090		62 000	47 026	**67 090**
6706	Honorar konsulent	7 967	20 000	37 789	5 584	**20 000**
6720	Juridisk bistand	0		20 000	0	**0**
6780	Snøbrøyting	2 140	21 000	0	1 500	**21 000**
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0	**0**
6785	Vedlikehold uteareal	20 731	50 000	2 113	14 531	**50 000**
6790	Annen fremmed tjeneste	3 567		0	2 500	**3 567**
6800	Kontorrekvisita	0		0	0	**0**
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0	**0**
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0	**0**
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0	**0**
6900	Telefon	1 031	1 800	0	723	**1 800**
6906	Kabel-TV/Internett	218 196	120 000	114 228	95 252	**120 000**
6910	Webside - drift	405	1 000	500	284	**1 000**
6940	Porto	1 699		500	1 191	**1 699**
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0	**0**
7400	Medlemskap Huselerne	2 990	0	0	0	**0**
7500	Forsikringspremie	263 789	306 000	232 941	175 081	**306 000**
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0	**0**
7501	Egenandel forsikring	19 973		30 000	14 000	**19 973**
7710	Styre- og generalforsamling	0		2 000	0	**0**
7715	Refusjon dugnad	0		0	0	**0**
7750	Eiendoms- og festeavgift	0		0	0	**0**
7751	Eiendomsskatt	0		0	0	**0**
7770	Bankgebyrer	6 859		3 128	4 808	**6 859**
7780	Velferd	4 049		5 000	2 838	**4 049**
7790	Andre driftskostnader	6 167		4 859	4 323	**6 167**
	Sum	**1 371 532**	**1 848 800**	**1 829 789**	**939 888**	**1 968 531**

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	518 000	817 000	497 000
Egenkapital	-2 154 342	-1 505 342	-1 471 342

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	337 096	Kortsiktig gjeld	296 729
1935	Plasseringskonto	220 539	Langsiktig gjeld	2 716 798
1500	Kortsiktige fordringer	256 635	Sum gjeld	3 013 527
	Sum omløpsmidler	**814 270**	**Sum egenkapital og gjeld**	**859 185**

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	20 000
8060	Purregebyr/renter beboere*	-
8071	Utbytte Gjensidige	30 600
Sum finansinntekter		**50 600**

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponibe midler

Kostnader

Endring av rentenivå: 0,50 %

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
3 686 000	DNB	2 342 079	6,70 %	147 606	362 248
	Sum rentekostnader i budsjettår		**147 606**	*	
	Finanskostnad i budsjettår		**147 606**		
	Nedbetalt på lån i budsjettår		**362 248**		
			Budsjettår	**Budsjett innev.år**	
8150	**Andre rentekostnader, gebyr mv.**		0	-	

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår	
Lånenummer	1636.41.72714
Opprinnelig lån	3 686 000
Restlån per. 01.01.	2 342 079
Rente	6,200 %
Avdrag budsjettår	362 248
Rente budsjettår	135 896
Sum kapitalkostnad	498 144
Rente ved justering	147 606

Oversikt fellesgjeld per andel

Andel	Grunnlag fordelings - nøkkel	Fordelings-nøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår
1	65 911	0,0262	61 365	791	322
2	65 912	0,0262	61 365	791	322
3	-	0,0000	-	-	-
4	65 912	0,0262	61 365	791	322
5	65 912	0,0262	61 365	791	322
6	43 474	0,0173	40 475	522	213
7	43 474	0,0173	40 475	522	213
8	43 474	0,0173	40 475	522	213
9	43 474	0,0173	40 475	522	213
10	-	0,0000	-	-	-
11	-	0,0000	-	-	-
12	43 474	0,0173	40 475	522	213
13	43 474	0,0173	40 475	522	213
14	43 474	0,0173	40 475	522	213
15	43 474	0,0173	40 475	522	213
16	-	0,0000	-	-	-
17	65 912	0,0262	61 365	791	322
18	65 912	0,0262	61 365	791	322
19	65 912	0,0262	61 365	791	322
20	65 912	0,0262	61 365	791	322
21	43 474	0,0173	40 475	522	213
22	-	0,0000	-	-	-
23	43 474	0,0173	40 475	522	213
24	-	0,0000	-	-	-
25	43 474	0,0173	40 475	522	213
26	43 474	0,0173	40 475	522	213
27	-	0,0000	-	-	-
28	43 474	0,0173	40 475	522	213
29	43 474	0,0173	40 475	522	213
30	43 474	0,0173	40 475	522	213
31	-	0,0000	-	-	-
32	65 912	0,0262	61 365	791	322
33	-	0,0000	-	-	-
34	65 912	0,0262	61 365	791	322

35	65 912	0,0262	61 365	791	322
36	43 474	0,0173	40 475	522	213
37	43 474	0,0173	40 475	522	213
38	43 474	0,0173	40 475	522	213
39	43 474	0,0173	40 475	522	213
40	43 474	0,0173	40 475	522	213
41	43 474	0,0173	40 475	522	213
42	43 474	0,0173	40 475	522	213
43	43 474	0,0173	40 475	522	213
44	43 474	0,0173	40 475	522	213
45	-	0,0000	-	-	-
46	-	0,0000	-	-	-
47	-	0,0000	-	-	-
48	65 534	0,0261	61 014	786	320
49	95 362	0,0379	88 784	1 144	466
50	36 500	0,0145	33 983	438	178
51	36 501	0,0145	33 983	438	178
52	95 362	0,0379	88 784	1 144	466
53	95 362	0,0379	88 784	1 144	466
54	95 362	0,0379	88 784	1 144	466
55	95 362	0,0379	88 784	1 144	466
56	95 362	0,0379	88 784	1 144	466
57	36 500	0,0145	33 983	438	178
Sum	**2 515 602**	**1,0000**	**2 342 079**	**362 248**	**147 606**

Sum kapital-kostnader/ mnd
1 113
1 113
-
1 113
1 113
734
734
734
734
-
-
734
734
734
734
-
1 113
1 113
1 113
1 113
734
-
734
-
734
734
-
734
734
734
-
1 113
-
1 113

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

1 113
734
734
734
734
734
734
734
734
734
-
-
-
1 107
1 611
616
616
1 611
1 611
1 611
1 611
1 611
616
509 854

028 - Budsjett ...

Name	Date
Lindland, John-Ingvar	**2023-12-13**

Identification

bankID Lindland, John-Ingvar

Dokumentet er elektronisk signert

SIGNICAT

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

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

028 - Protokoll ordinært årsmøte 2025

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Protokoll ordinær årsmøte 2025
Sameiet Spireaveien 10A

Org.nr. 988578835

PROTOKOLL fra årsmøte 2025 i Sameiet Spireaveien 10 A

Dato: 26.03.2025 kl. 18.00. Fysisk møte

Sted: Lørenveien 42, 0585 Oslo (Peppes Pizza Loren)

Møtet ble åpnet av: Bobby Burner

Til stede fra styret: John-Ingvar Lindland, Frank Furnes, Bobby Burner og Henrik F. Gudmundsen

Antall seksjonseiere til stede: 7 stk.

Antall godkjente fullmakter: Seksjon 31 fullmakter fra seksjoner 10, 33, 22, 30, 14, 39, 38. Seksjon 17 oppmøte ved fullmektig. Totalt 8 fullmakter.

Godkjenning av innkalling: Innkalling ble utsendt 14.03.2024 pr. kjente e-post.

1. KONSTITUERING

A. Status frammøtte:
Protokolleres:
7 stk. stemmeberettigede tilstede.
8 stk. fullmakter er registrert.
Tilsammen 15 stemmeberettigede.

B. Orientering om hvordan og når generalforsamlingen er innkalt.
Protokolleres: Innkallingen ble enstemmig godkjent.

C. Valg av referent:
Protokolleres: Til referent ble valgt: Henrik F. Gudmundsen

D. Valg av møteleder:
Protokolleres: Til møteleder ble valgt: Bobby Burner

E. Valg av minst 1 stk. til å underskrive protokollen
Protokolleres: Til å undertegne protokollen ble følgende valgt:
Henrik F. Gudmundsen og Vinh Huu Trieu

F. Valg av tellekorps
Protokolleres: Henrik F. Gudmundsen tar ansvar for telling av stemmer sammen med Vinh Huu Trieu

G. Godkjenning av dagsorden
Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsorden godkjennes

Protokollert: Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. ÅRSBERETNING 2024 FRA STYRET

Protokollert: Årsberetningen 2024 godkjennes.

3. Årsregnskapet 2024 og budsjett 2025 samt revisors beretning 2024.

Protokollert: Årsregnskap 2024 er enstemmig godkjent, og budsjett 2024 er tatt til orientering. Revisors beretning 2024 er enstemmig godkjent.

4. Godtgjørelse til styret

Endring av vedtaket fra forrige årsmøte, hvor styrets honorar ble satt til kr. 150.000, endres til kr. 160.000. Endringen av godtgjørelsen godkjennes.

Protokollert: Avstemning: Vedtatt. Stemmer for: 14, stemmer imot: 1, stemmer blankt: 0

5. Valg av styremedlemmer

Følgende personer innstilles til styret

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Styreleder	Bobby Burner	Hovinveien 39	2025-2027
Styremedlem	Henrik F. Gudmundsen	Spireaveien 10A	2025-2026
Styremedlem	Trym Nordmoen	Spireaveien 10A	2025-2027
Varamedlem	Silje Sølvberg Andersen	Spireaveien 10A	2025-2027
Varamedlem	John-Ingvar Lindland	Ole Moes vei 11A	2025-2027

Forslag til valg: det velges styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer.

Protokollert: styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer ble enstemmig valgt hver for seg.

6. INNKOMNE SAKER

Protokollert: Ingen innkommende saker.

Signaturer

Oslo, 27.03.2025

Henrik F. Gudmundsen

Seksjon 8

Vinh Huu Trieu

Seksjon 56

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SPIREAVEIEN 10A

Vedtatt: Ordinært sameiermøte 11. april 2005

Endringer: Ordinært sameiermøte 4. februar 2009
§ 6 uteområde og § 7 Kjøring og parkering.
Ordinært sameiemøte 4. mars 2013 §1, 3. ledd ble lagt til
Ordinært årsmøte 10. april 2018 endringer ihh til ny eierseksjonslov av 1.1.2018 og endring av punkt 11.

Innhold:

1. Innledning
2. Ro
3. Søppel/renovasjon
4. Klesvask, tørking og teppebanking
5. Parabolantenne
6. Uteområdet
7. Kjøring og parkering
8. Dyrehold
9. Vedlikehold av leiligheten
10. Garasjen og kjellerrom
11. Andre bestemmelser
12. Brudd på ordensreglene

1. Innledning
Alle i sameiet – uansett eierforhold eller leieforhold – er ansvarlig for at det er et godt bomiljø og at vi ikke sjenerer hverandre utilbørlig. Vår bostandard skal opprettholdes med minst mulig utgifter.

Eierne/beboerne plikter å følge vedtektene, ordensregler og andre bestemmelser som er vedtatt av årsmøtene. Eierne/beboerne av leilighetene er ansvarlig for at forannevnte vedtekter, regler o.a. gjøres kjent for og overholdes av husstanden og andre som har tilgang til leiligheten. De samme har også tilsvarende ansvar for skader på sameiets eiendeler forårsaket av husstandens medlemmer.

Dersom leiligheten benyttes til utleie, plikter seksjonseier å melde skriftlig til sameiets forretningsfører navn og kontakt informasjon på den som til enhver tid er leietager/e

Styret er pliktig til å sende ut informasjon om styrets arbeid ved rundskriv i postkassene. Styret forventer at informasjonen leses. Hvis eierne/beboerne ikke forstår informasjonen eller deler av informasjonen, skal vedkommende søke mer informasjon hos ett av styremedlemmene.

2. Ro
Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager. Støyende virksomheter som boring med drill og banking og lignende, er bare tillatt mellom kl. 08.00 – 20.00 på hverdager og kl. 10.00 – 17.00 på lørdager. Søndag og helligdager skal skjermes for støyende virksomheter.

Dersom det skal avholdes større selskap eller fester, bør de nærmeste naboene varsles. Ansvar for ro og orden ligger hos vedkommende som har arrangementet.

3. Søppel/renovasjon
Husholdningsavfall kan tiltrekke seg mus, rotter og fugler og derfor skal husholdningsavfall pakkes inn og legges i containerne.
Papir og papp skal legges i merkede containere. Avfall skal ikke settes utenfor containerne.
Containere skal **ikke** fylles slik at lokket ikke kan benyttes.
Alle plikter å holde området rundt containerne fritt for avfall.

4. Klesvask, tørking og teppebanking
Verandaer og vinduer må ikke nyttes til risting av tepper, sengeklær, duker og annet.
Rekkverket på verandaene skal ikke benyttes som tørkestativ.
Klestørk skal ikke henge ute på helligdager.

5. Parabolantenne
Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på sameiets eiendom.

6. Uteområdet
Det er vårt fellesansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig.
Avfall og annet skal straks fjernes når bruker forlater uteområdet.
Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet.
Ballspill mot fasader er ikke tillatt. Ballspill kan utføres på nærliggende idrettsområde.

Beplantinger og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer, jfr. lov av 16. juni 1961 "Om rettshøve mellom granner".

For hagearbeid som medfører støy, gjelder de samme regler som nevnt i punkt 2.
Bruk av kull ved grilling er forbudt.

Sameiets nødtrapper skal ikke benyttes i andre tilfeller enn i nødverge- / nødrettsituasjoner.

7. Kjøring og parkering
Beboere som har parkeringsplass i garasjen skal bruke den plassen.
Beboere som har fast uteparkeringsplass skal bruke den plassen.
Plasser som er merket "Gjesteparkering" skal kun benyttes av gjester.

Kjøretøy som parkeres i strid med oppsatte skilter og sameiets vedtekter § 4.3 kan fjernes for bileiers regning og risiko.

Inneplass kan ikke leies ut til andre enn beboere av eiendommen Spireaveien 10 A.

8. Dyrehold
Dyr som ikke hører hjemme i den norske fauna, er det ikke anledning å ha innenfor sameiets eiendomsgrenser.

Det er tillatt å ha hund. Hun skal alltid føres i bånd og luftes utenfor sameiets eiendom. Hund skal ikke plasseres på verandaen, ei heller være i nærheten av lekeapparater etc.

Det er tillatt å ha innekatt. Dersom innekatt skal være ute, skal den føres i bånd.

Forutsetningen for dyreholdet er at øvrige beboere ikke påføres ulempe.

Eiere plikter å ta opp ekskrementer etter sine dyr.

Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller sameiets eiendom.
Dersom dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, støy, aggressivitet eller annet kan styret, etter klage fra nabo, kreve at dyret fjernes fra leiligheten.

Hunderaser som ved utseende og aggressivitet kan fremkalle frykt, eller hunder som kan ha kamphundgener er det ikke anledning til å ha innenfor sameiets grenser.

Styret avgjør i tvilstilfeller om en klage er berettiget.

Bestemmelsene i politivedtektene for Oslo om dyrehold følges.

9. Vedlikehold av leiligheten
Ansvar for leilighet og utstyr er det eieren/leietakeren som har.
Vannrør må ikke behandles slik at de brekker eller vannet fryser.
Det må ikke kastes ting i klosettet som kan forårsake tilstopping av rørene.
Det elektriske anlegges skal behandles slik at fare for brann ikke oppstår.

Markise kan settes opp, men farge og mønster på duk etc. skal bestemmes av styret.
Dersom det skal gjøres endringer som krever tillatelser fra offentlige etater, er det seksjonseierens ansvar å innhente disse, samt søke styret om tillatelse.

10. Garasjen og kjellerrom
Det er ikke tillatt å lagre/oppbevare annet enn løsøre som naturlig tilhører bilen (ekstradekk/skistativ/verktøyboks) ved biloppstillingsplassen i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt med vask av bilen i garasjen.

Tomgangskjøring er forbudt.

Det er ikke tillatt å foreta reparasjonsarbeid og annet med bilen som kan medføre forurensning og brannfare.

Sykler skal plasseres i sykkelstallen, innerst til venstre i garasjen.

Garasjeporten skal alltid være i lukket posisjon etter inn- og utpassering.

Kjellerrommet og bodene.
Døren inn til kjeller skal alltid være låst etter utpassering.

Brukerne av bodene plikter å holde boden låst. I boden skal det ikke oppbevares gjenstander som kan fremkalle brannfare, forurensning eller lukt.

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander utenfor bodene. Gangveiene rundt bodene skal ikke være lagerplass.

11. Andre bestemmelser
Styret kan innkalle til dugnad. Alle husstander plikter å delta såfremt ikke åpenbare hensyn gjør dette vanskelig.

Alle plikter å varsle styret om skader, feil eller mangler som oppdages.
Melding til styret sendes elektronisk til styrets mailadresse: styret@spireaveien10a.no , legges i postkasse 60 eller sendes.

Hvis det er oppstått akutte skader skal styret varsles omgående.

Hvis du oppdager røyk eller ild, skal du ringe tlf. 110.

Hvis du oppdager kriminelle forhold, samt personer i tilknytning til dette skal du ringe tlf. 112.

Hvis du ser personer som trenger hurtig medisinsk hjelp, skal du ringe tlf. 113.

12. Brudd på ordensreglene
Brudd eller mistolkning av ordensreglene bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder. Dersom det ikke fører frem, kan klagen fremmes skriftlig til styret. Styret innhenter opplysninger og avgjør hvordan det skal reageres.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SPIREAVEIEN 10A

Vedtatt konstituerende sameiermøte 21.12.2004.
Endringer i ordinært sameiermøte følgende dato/paragraf:
6.2.2008 §10.2, 4.2.2009 §4.3
4.4.2016 § 4.3, 27.03.2017 §4.3 6.avsnitt
Ordinært årsmøte 10. april 2018 justeringer ihh til ny eierseksjonslov fra 1.1.2018 i §§ 4,5,9,11,12
Ordinært årsmøte 30. mars 2023 justeringer i §3, §4.3, §6, §10.2
Ekstraordinært årsmøte 22. august 2023 lagt til §7.3 og §15, samt justering i §6.

§1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Spireaveien 10A. Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjæring og tinglyses.

§2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 124, bnr. 198 i Oslo kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i ved oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.1.2005. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

§3. Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortfeste, utleie eller pantsettelse.

Utleie skal meldes skriftlig til styret, og seksjonseier er ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler, samt styrets pålegg i henhold til sameiets vedtekter og husordensregler.

§4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1. Generelt
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet som også inkluderer tilleggsareal (sportsbod) som bare kan brukes til boligformål, og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Buret på yttersiden av garasjeporten benyttes av vaktmester / styret til nødvendig lagring av materiell for sameiet. Buret skal til enhver tid være låst med tilsvarende låssylinder som vaktmesterboden.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Garasjeplasser/parkeringsplasser kan kun benyttes av de som har bruksrett til disse, jfr. § 4.3.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. Sistnevnte installasjoner kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

4.2. Husordensregler
Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

4.3 Parkering
Sameiet Spireaveien 10a har totalt 36 parkeringsplasser fordelt på følgende måte:

30 stk. parkeringsplasser i kjelleren
2 stk. biloppstillingsplasser på bakkeplan
4 stk. gjesteparkeringsplasser på bakkeplan.

Bruksrett til parkeringsplasser og biloppstillingsplasser er fordelt til følgende seksjonsnumre (jf. bilag 1):
Kjeller: 1, 3-5, 16-20, 22, 31, 32, 34, 35, 41- 43, 45-50, 52-57
Bakkeplan: 2 og 51 lengst fra hovedinngangen.

Garasje-/biloppstillingsplassene skal være boligparkering for Sameiet Spireaveien 10a.
Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering for gjester til beboere i Sameiet Spireaveien 10a og da ikke over 24 timer

Biler som parkerer på gjesteparkeringsplassene, skal ha registreringsskilter og skal ha sameiets parkeringstillatelse lett synlig i frontvinduet.

Styret kan avgrense retten til bruken av gjesteparkering med inntil 6 måneder ved misbruk. Styret kan også beslutte borttauing etter sivilrettslige prinsipper.

Areal som er avsatt til parkering skal ikke brukes til annet formål. Bruk som er til sjenanse eller fortrengsel for andre er ikke tillatt. Dersom det oppbevares avfall eller gods på parkeringsplassene, har styret fullmakt til å fjerne dette for eiers regning med rimelig varsel.

Bruksrett:
Hver seksjon kan inneha bruksrett til 1 garasjeplass, eventuelt 1 biloppstillingsplass.

Bruksrett til garasje-/biloppstillingsplass kan overdras sammen med boligseksjon. Når en boligseksjon selges, medfølger den garasje- eller biloppstillingsplass som er knyttet til vedkommende boligseksjon.

Bruksretten til garasje-/biloppstillingsplassene kan også overdras uten tilknytning til boligseksjon, men da kun mellom seksjonseierne.

Ved hver parkeringsplass er det inngang til boder. Ved utleie skal leietaker til enhver tid sørge for at det er fri tilkomst til boden og at bilen skal stå innenfor sitt parkeringsareal. Dette er seksjonseiers ansvar. Følger ikke seksjonseier dette, kan styret nekte utleie for denne seksjonen

Overdragelse av bruksrett til parkeringsplass/biloppstillingsplass krever styrets godkjenning.

Framleie:
Det er tillatt å leie ut/fremleie bruksretter til garasje-/biloppstillingsplasser til andre seksjonseiere i Sameiet Spireaveien 10A.

Parkeringsplasser som har bod i direkte tilknytning til parkeringsplassen, kan ikke leies ut/fremleis uten at også boden leies ut/fremleis.

Utleie/framleie krever styrets godkjenning.

§5. Vedlikehold og påkostninger

5.1. Seksjonseiers plikter:

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som inventar, utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater (for eksempel brannslukningsapparat), skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det ovennevnte, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 5.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.
Når det gjelder seksjonseiers og sameiets erstatningsansvar for eventuelt mangelfullt vedlikehold, vises det til eierseksjonslovens §§ 34-36.

§6. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene

mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

6.1.
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

§7. Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

7.1.
Vedlikeholdsplikten omfatter også, sluk, gulvbelegg, utgangsdør og overflatebehandling av utsiden av balkonger og terrasser samt andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

7.2.
Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesareal ute og inne, så som oppsetting av antenner, markiser og skilt samt forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltak iverksettes.

7.3.
Det faktureres seksjonseier fra sameiet dersom styret blir pålagt ekstra arbeid som en konsekvens av at vedtektene ikke følges, eksempelvis ved husbråk, forsøpling, sjenanse og feilparkering.

Seksjonseier faktureres ved skader eller forsøpling på eiendommen som er forårsaket av beboer.

§8. Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§9. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1. Berammelse og innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønskes behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2. Deltakere
Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3. Ledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførers kontor.

9.4. Stemmeberegning og flertallskrav
Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

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

9.6. Saker som behandles av det ordinære årsmøtet
Det ordinære årsmøtet skal
1) behandle styrets årsberetning,

2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlem til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlem skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 10.2.

§10. Styret

10.1. Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og husordensregler og vedtak i årsmøtet. Til forvaltning hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre
Styret skal bestå av 3 medlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges. Styremedlemmene og varamedlemmet behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

10.3. Styremøter
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.
Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst 3 av styremedlemmene (eventuelt varamedlem) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Når stemmene står like, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlem).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4. Ugildhet ved vedtak i styret
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10.5. Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§11. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jfr. esl § 40.

§12. Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

§13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§14. Mislighold

14.1. Pålegg og salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra salgspålegget.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene og tvangssalg, så langt de passer.

14.2. Krav om fravikelse (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§15. Brannvarsling

15.1 Tilgang til brannvarsler
Seksjonseier skal uhindret gi tilgang til sin seksjon for installering, reparasjon og vedlikehold av felles brannvarslingsanlegg til styret. Det skal gis beskjed i rimelig tid.

15.2 Utløsing av falsk brannalarm
Utløses falsk brannalarm i seksjonen, er seksjonseier økonomisk ansvarlig for kostnader knyttet til utrykning av brannvesen, vakt, elektrikere eller styret – med mindre den falske alarmen ikke kunne vært forhindret.

Brannalarminstruks skal følges av alle beboere.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 21-0145/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Spireaveien 10A 0580 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 198, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no