

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Spireaveien 14 A
0580 OSLO
Gnr./Bnr.: 124/113
Oslo kommune

Rapportdato: 22.07.2026
Befaringsdato: 08.06.2026
Referansenummer: 15083352

Areal

Leilighet
Bruksareal: 67 m² (BRA-i: 61 m²)

Totalt bruksareal: 67 m² (BRA-i: 61 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.06.2026
Referansenummer	15083352
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0175
Hjemmelshaver/selger	Amalie Solberg
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Amalie Solberg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	22.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Spireaveien 14 A
Postnummer/sted	0580 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	124/113
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 3904 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2015		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Bjerke, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeområde, plenareal og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2015. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Etasjeskillere av betong. Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med teglstein og liggende trekledning. Flatt tak tekket med papp/membran. (Taket er ikke besiktiget). Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass og karmer/rammer av treverk utvendig kledd med metall fra byggeår. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisk gulvvarme ved bad og radiatorer tilknyttet felles varmesentral på stue/kjøkken.

Boligen inneholder

Entré, bad, åpen stue-kjøkkenløsning og soverom. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra entré		Overflater vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
Kjøkken		Innredning	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	61			61	9
	Entré, bad, åpen stue-kjøkkenløsning og soverom				Balkong
Kjelleretasje		6		6	
		Bod			
SUM	61	6		67	9
	Total bruksareal: 67 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt fra 2,26 meter ved entré og opptill 2,48 meter takhøyde ved andre rom.

Leiligheten disponerer en bod oppmålt til 5,55m2 (BRA-e) Adkomst via felles trappegang og heis til etasjen. Tilkomst via felles bodområde.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass ved felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst via felles kjørearealer gjennom elektrisk port. Innvendig adkomst via felles trappegang og heis.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 5.6.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med nyanlegg. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra entré

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjvegger av glass. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Overflater vegger	TG2 gjelder: Det er registrert avskalling/sprekk i flis under servant ved vaskemaskin. Forholdet skyldes ihht opplysninger fra selger et sammenstøt under rengjøring. Foreslått tiltak er lokal utbedring og nærmere undersøkelser.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Sprekk i klemringen ved en skrue. Konsekvens er at forholdet medfører betydelig risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, kontrollere om lokale utbedringer lar seg gjøre eller om andre tiltak bør påregnes.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue.
Innredning fra byggeår.
Malte glatte fronter.
Benkeplate med laminert overflate. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under benk. Flislagt flate mellom kjøkkenbenk og overskap. Nedfelt induksjonsplatetopp. Ventilator i overskap med innebygget komfyrvakt. Stekeovn og oppvaskmaskin under benk. Kjøleskap med frysedel i høyskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator

TG 2	Innredning	Benkeplate har enkelte synlige hakk i underkant som vurderes som skader i benkeplatens overflate og det registreres noe løsnet laminering/papp i underkant av benkeplate. Konsekvens er manglende beskyttelse mot fukt. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør og vannbåren varme er plassert på vegg i entré. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert utenfor boenhet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

TG 1	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte slette flater, malte profilerte vegger og vegg med tapet. Himlingsflater med slette malte flater. Slette innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje

TG 1	1. Etasje	På stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med teglstein og liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialе, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Lufting av ytterkledning

TGIU	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet til dels er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass og karmer/rammer av treverk utvendig kledd med metall fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Terrasse / platting

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde 1,0 meter. Gulvoverflate belagt med treheller. Utebelysning og stikkontakter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet terreng, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i skyvedørsgarderobe ved soverom.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Spireaveien 14 A, 0580 OSLO

23 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Spireaveien 14 A	Spireaveien 14 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

August 2023 - d.d.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 90712005

Informasjon om selger

Selger

Solberg, Amalie

Selger

Svendsen, Kim André

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i klem-ringen til sluket ved skruehull, derfor TG2 i tilstandsrapport. Skaden er sjekket og vil bli fikset innen overtagelse.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ble observert ett ikke identifisert dyr i leiligheten av tidligere eier og det ble utført sanering. Ikke observert noe i leiligheten selv.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Blitt observert skjeggkre i fellesareal januar 2024 og det ble gjort tiltak. Ikke observert i ettertid.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26120851

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Amalie Solberg	**2026-07-23**	**Kim Andre Svendsen**	**2026-07-23**

Identification

Amalie Solberg

Identification

Kim Andre Svendsen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Spireaveien 14A, 0580 OSLO**	
Dato for energimerking **22.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323344**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300535888**
Gårdsnummer **124**	Bruksnummer **113**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **92,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **92,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 613 kWh**



Spireaveien 14A, 0580 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Spireaveien 14A, 0580 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

&Partners Grünerløkka
E-post: ann.kristin.gundersen@partners.no

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

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

Megleropplysninger 08.07.2026
Vi viser til forespørsel av 08.07.2026

Boligselskap:	Spirea Park 2 Sameie
Organisasjonsnr:	916808186
Gnr./bnr:	124 / 113
Eier(e):	Kim André Svendsen / Amalie Solberg
Seksjons-/andelsnr:	1
Adresse:	Spireaveien 14A, 0580 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/sp2
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/sp2/kontakt
Garasjesameiets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/spireagarasje

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 90712005
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer parkeringsplass 30001
i Spirea Park Garasjesameie.
Tinglyses på gnr. 124, bnr. 263 med ideell andel 1/79.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.350,- pr. md.
TV	kr 262,- pr. md.
Bredbånd	kr 220,- pr. md.
Vedlikeholdsfond	kr 101,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.933,- pr. md.

Felleskostnader garasjeplass:

Garasjeplass	kr 200,- pr. mnd

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	16388	80

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr garasje solgt separat:	3360,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

HUSORDENSREGLER FOR SPIREA PARK 2 SAMEIE

Vedtatt på styremøte 15.12.2016

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

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

Innledning

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

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

Ro og orden

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00 på virkedager, ellers fra kl. 23:00 til 09:00.

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

Alle inngangsdører og boddører skal til enhver tid være låst.

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

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

Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

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

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

Dersom du har og gassgrill gjelder følgende:

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

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

VEDTEKTER
for
Spirea Park 2 Sameie

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

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

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

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

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

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

§ 3
Rettslig råderett

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

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

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12
Styret

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

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

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

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

§ 13
Sameiermøtet

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

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

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

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

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan

når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§17
Mindretallsvern

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

§ 18
Parkeringsplasser

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

§ 19
Endringer i vedtektene

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

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

§ 20
Generelle plikter

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

§ 21
Organisering av Spira Park

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

21.1 Adkomstrett

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

21.2 Bruksrett

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

21.3 Drift og vedlikehold

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i avtalens punkt 1 og 2. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenhetene (eksklusiv fellesareal) på eiendommene.

21.4 Organisering
Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

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

ooOoo

VEDTEKTER
FOR
SPIREA PARK GARASJESAMEIE

Gnr. 124, bnr. 263 i Oslo kommune
Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 31.5.2016.

§ 1
Navn

Sameiets navn er Spirea Park Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 124, bnr. 263, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Spirea Park.

Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av 79 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/79. 2 av parkeringsplassene er gjesteplasser til felles bruk.

I tillegg har følgende eiendommer (heretter kalt bruksrettshavere) tinglyst rett til bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering og fellesareal (inkludert gjesteparkering):

Gnr / bnr	Adresse	Eier
124 / 113	Spireaveien 14A og C	Spirea Park 2 Sameie
124 / 262	Spireaveien 14 B	Spirea Park Oppgang 2 AS

Erklæring med dokumentnummer 22971, tinglyst 11.1.2016 følger som **vedlegg 2** til disse vedtektene.

3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen eiet direkte av seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor eget eierseksjonssameie, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder evt. sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger JM Norge AS i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være

tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen var fordelt til iht. § 6 1. ledd, dersom den nye eier ikke bor i et eierseksjonssameie innenfor Spirea Park som har parkeringsmessig underdekning, jfr. tinglyst erklæring, vedlegg 2.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Eierandelen og bruksrett til parkeringsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie iht denne bestemmelsen. En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Beboere i de(t) eierseksjonssameie som har parkeringsmessig underdekning, jfr. tinglyst erklæring, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Ved utleie av parkeringsplass har beboere hos bruksrettshaverne fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår, dog slik at beboer(e) i eiendom som måtte ha parkeringsmessig underdekning, jfr. tinglyst erklæring har prioritet blant de ellers berettigede. Styret/ forretningsfører kan føre lister over de som ønsker å leie plass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede. Hvis ikke styret/ forretningsfører innen 1 måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer hos bruksrettshaverne med angivelse av avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass (også ved utleie til beboer hos bruksrettshaverne) må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til Sameiet, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideelle andel av garasjesameiet eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameieregistrert sameier.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon hos bruksrettshaverne, jf § 2, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-

plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i Garasjeeiendommen ikke skal følge seksjonen ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til sameiers seksjon.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier eller bruksrettshaver i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere eller bruksrettshaverne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter kostnadsfordelingsbrøken. Hver sameier eller bruksrettshaver har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

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

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier eller bruksrettshaver som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel eller spesialrom, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne og bruksrettshaverne etter kostnadsfordelingsbrøken i pkt 3 under.

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. eiendomsforsikring, jf § 17
   b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
   d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e. vaktmesterrom
   f. renhold av fellesarealer
   g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) eller bruksrettshaver(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem imellom).

   Dette gjelder utgifter til blant annet:
   a. Garasjeport
   b. Portåpner
   c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
   d. Oppmerking av p-plasser

3. Følgende kostnadsfordelingsbrøk er basert på det arealet som disponeres av henholdsvis parkeringsplasser (inklusiv kjøreareal) og spesialrom.

79 sameieandeler for parkeringsplass	2.563	64%
Gnr 124, bnr 113, Spireaveien 14 A og C, Spirea Park 2 Sameie	841	21%
Gnr 124, bnr 262, Spireaveien 14 B, Spirea Park Oppgang 2 AS	603	15%
Til sammen	**4.007**	**100%**

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

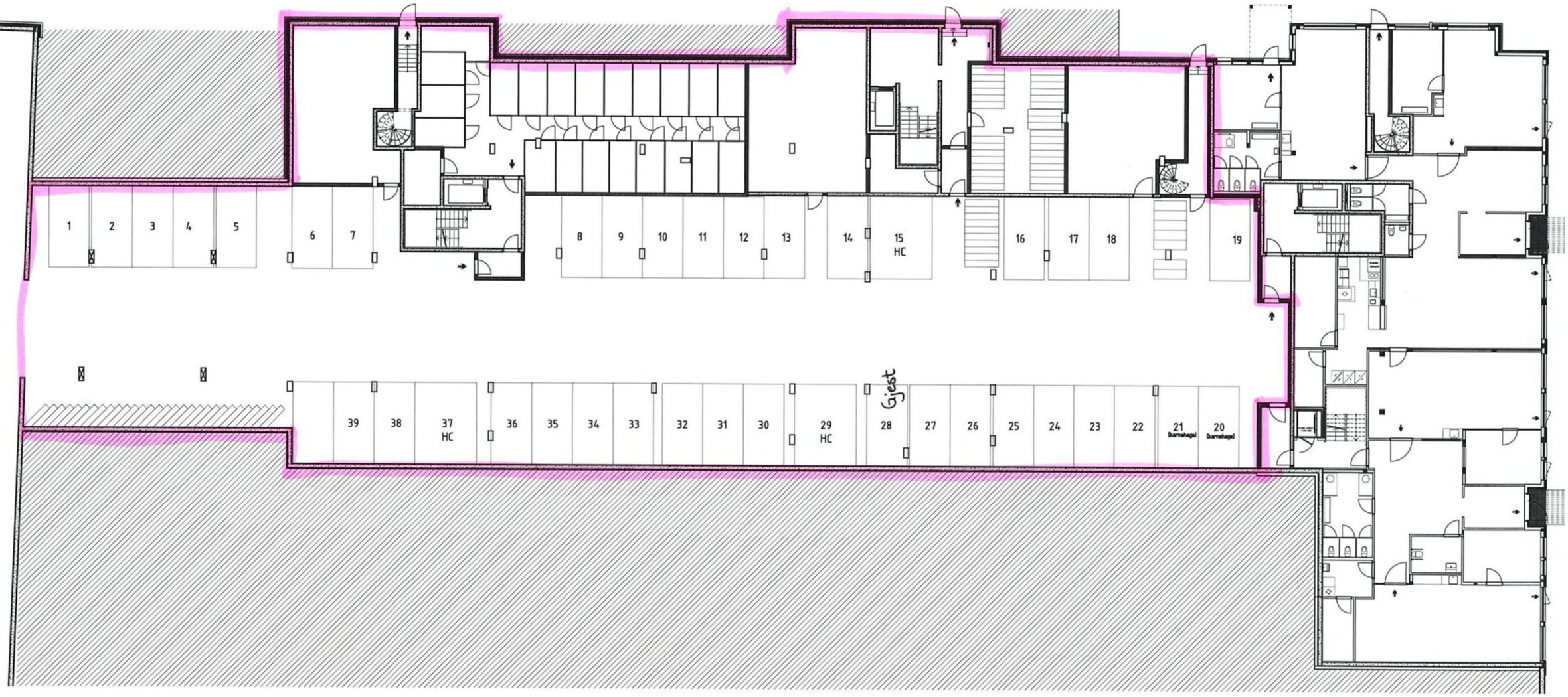
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 19
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Parkering plan 1U 08.10,2015



. e...kdow› 55 Q,4" se_0.iti\k..12..nS e....Z. eArl C.k. 0 VV \

Parkering plan 2U

08.10.2015



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Org.nr.: 971 040 823

TINGLYST
()murar, AT-1-7-1
1 1 JAN. 2016
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201508126-7

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 124/113, 218, 262, 263, 264

1. FELLESAREAL:
   Gnr. 124 bnr. 263 skal være til felles bruk for gnr. 124 bnr. 113 og gnr. 124 bnr. 262.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 124 bnr. 113 skal ha bruksrett til 45 biloppstillingsplasser på gnr. 124 bnr. 263.

   Gnr. 124 bnr. 262 skal ha bruksrett til 31 biloppstillingsplasser på gnr. 124 bnr. 263.

3. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 124 bnr. 113 skal ha bruksrett til 76 sykkelplasser på gnr. 124 bnr. 263.

   Gnr. 124 bnr. 262 skal ha bruksrett til 1 lsykkelplasser på gnr. 124 bnr. 113 og 64 sykkelplasser på gnr. 124 bnr. 263.

4. BODER:
   Gnr. 124 bnr. 113 (Spireaveien 14 A og 14 C) skal ha bruksrett til 66 boder på gnr. 124 bnr. 263.

   Gnr. 124 bnr. 262 skal ha bruksrett til 52 boder på gnr. 124 bnr. 263.

5. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 124 bnr. 113, gnr. 124 bnr. 218, gnr. 124 bnr. 262 og gnr. 124 bnr. 263 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

6. AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 124 bnr. 113, gnr. 124 bnr. 262 og gnr. 124 bnr. 263 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for avløp fra hovedledninger på gnr. 124 bnr. 113.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

7. VANNANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 124 bnr. 113, gnr. 124 bnr. 262 og gnr. 124 bnr. 263 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann fra hovedledninger i Spireaveien.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
124	**113, 218, 262, 263, 264**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend.
124/113, 262, 263, 264:

TI N1 AS 829 350122.

Sted	Dato	JM Norge AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer

For eiend. 124/218, 263:aft,

17/12-15

0199 . 80 63..

Sted	**Dato**	Spirea Park 1 Sameie Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer

TINGLYST
DoKupApvR2,..9>C
1 1 JAN. 2016
STAltivS %RTVERK
Tote 8jearnyr Hanse

Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.07.2026
Kunde: Ann Kristin Gundersen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536362
Deres ref: 41759/ ANNKG

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 124, BNR. 113.

Vi viser til bestilling av 08.07.2026 for eiendom gnr. 124, bnr. 113.

GNR. 124 BNR. 113

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.06.1956.

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

5924 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

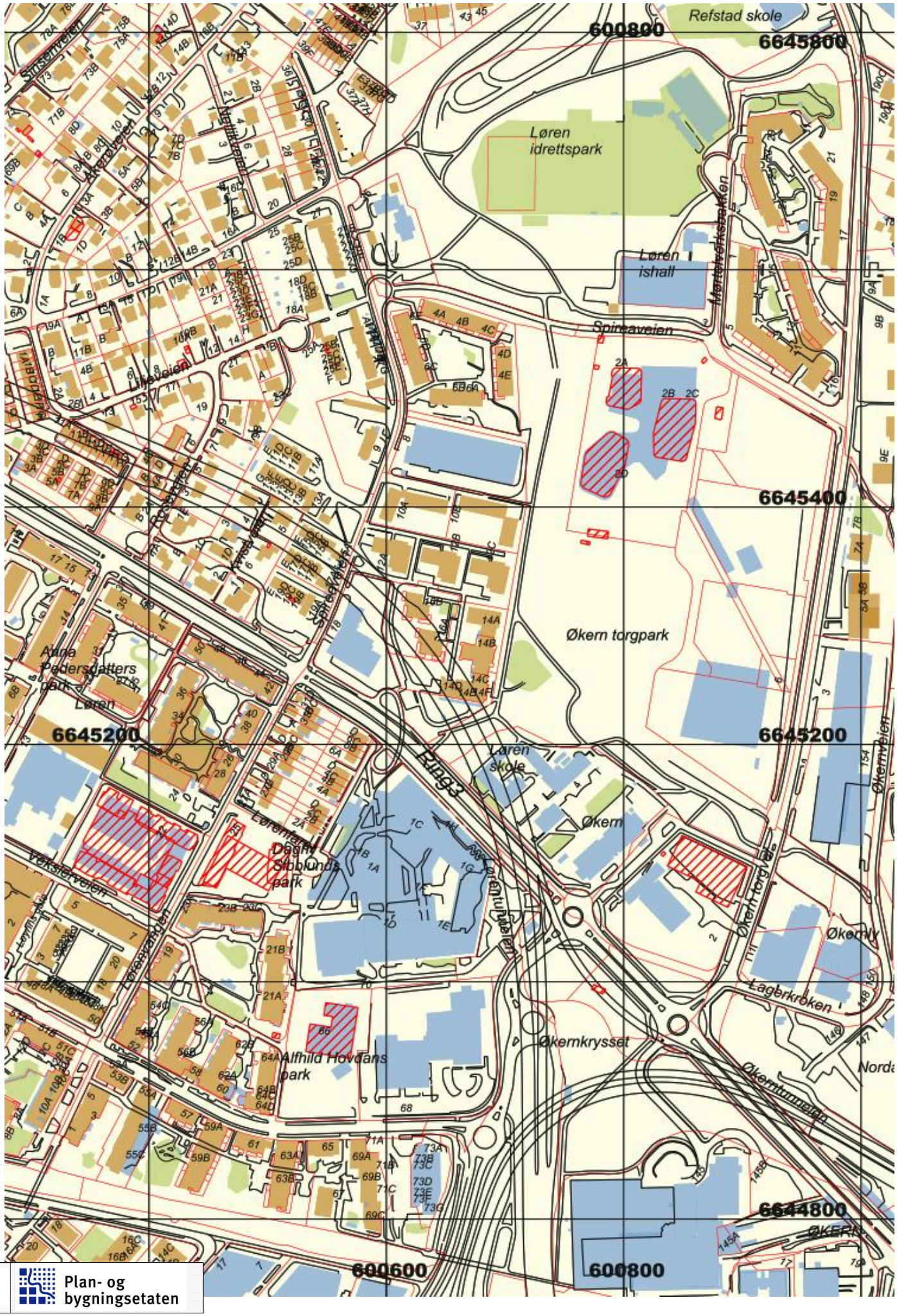
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160351/ 86536362

Adresse: Spireaveien 14

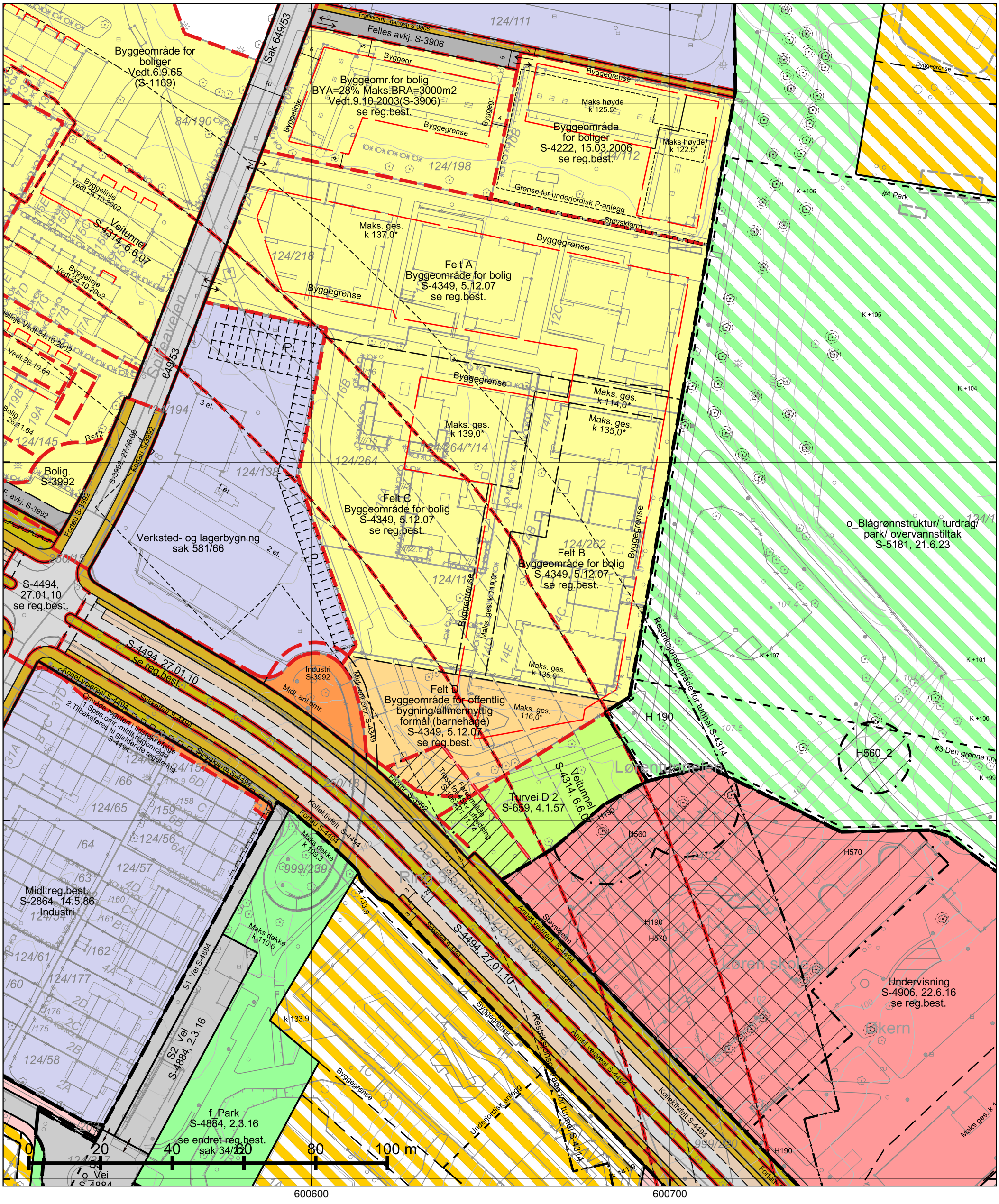
Gnr/Bnr: 124/113

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160351/ 86536362
Adresse: Spireaveien 14
Gnr/Bnr: 124/113
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3050 - Park
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål

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

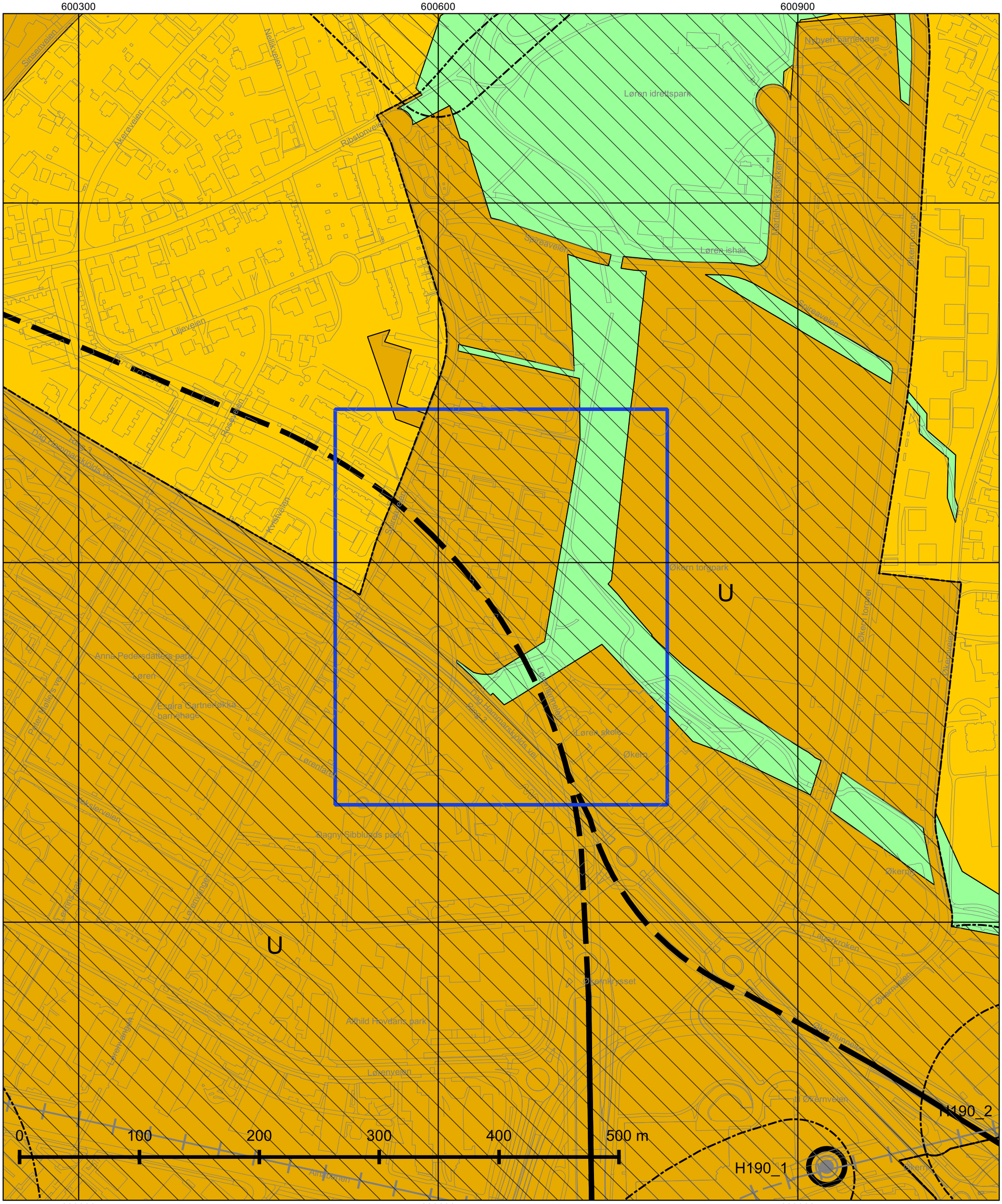
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert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

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160351/86536362
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Spirea Park 2 Sameie
28. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Spirea Park 2 Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	28.04.2026
Tidspunkt:	18:30
Sted:	Radisson RED Økern Lørenfaret 3, 0585 Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. VEDTEKTSENDRING
7. INDIVIDUELLE MÅLERE FOR OPPVARMING OG VARMT TAPPEVANN
8. VEDTEKTSENDRING § 4

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 90712005

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Fordeling fjernvarme mellom sameiene

I rettsforliket med JM ble det fastsatt at det skulle utarbeides avtale for fordeling av fjernvame mellom sameiene og at Energima skulle installere energimålere for det på JM sin regning.

Fra 1. januar 2026 har Næringskraft overtatt hovedmåleren for fjernvame samt faktureringsansvaret. Siden bygget ble oppført har oppgang 2 (Selvaag/KLP) viderefakturert de øvrige sameiene basert på en fordelingsbrøk fastsatt ved overlevering av bygget.

Etter overtakelse av hovedmåleren for fjernvarme av Næringskraft oppstod det problemstillinger knyttet til feil i tegningsgrunnlaget for målerne som tidligere var levert av Energima. For at Næringskraft skal kunne fakturere sameiene basert på faktiske målinger, og ikke fordelingsbrøk, har det vært nødvendig å gjennomføre en ny kartlegging av alle målepunkter.

Energima har derfor engasjert rørlegger for å gå gjennom og identifisere samtlige målere på nytt. Dette arbeidet har resultert i en oppdatert oversikt over målerne. Samtidig vil alle målere bli tydelig merket, og det vil bli utarbeidet oppdaterte tegninger som gir korrekt dokumentasjon for fremtidig drift og fakturering.

Prosessen har vært omfattende og tidkrevende for styret å følge opp.

Som følge av manglende og feil dokumentasjon har Næringskraft ikke hatt grunnlag for å fakturere sameiene for fjernvarme hittil i år. Arbeidet med de siste detaljene pågår fortsatt, og det er forventet at fakturering kan gjennomføres i løpet av april.

Når faktureringen kommer på plass, vil kostnadene bli fordelt etter faktisk forbruk, slik det registreres på sameiets målere, og ikke etter fordelingsbrøk slik praksis har vært tidligere. Dette vil gi en mer korrekt og rettferdig fordeling av fjernvarmekostnadene.

Varmetapet som oppstår mellom hovedmåleren og de enkelte sameienes målere vil bli fordelt forholdsmessig, basert på hvor mange kWh hvert sameie har brukt per måned, slik det fremgår av avlesningene på de respektive målerne.

Avtale kostnadsfordeling mellom sameiene i Spirea Park

Avtalen om kostnads- og ansvarsfordeling for drift og vedlikehold mellom sameiene er dessverre fortsatt ikke signert. Årsaken er feilen som ble avdekket i tegningsgrunnlaget for fjernvarmemålerne, som beskrevet i punktet over, som utgjør et av vedleggene til avtalen.

Det har derfor vært nødvendig å avvente ferdigstillelse av oppdaterte og korrekte tegninger før avtalen kan behandles videre. Når styret mottar oppdaterte tegninger, vil avtalen bli gjennomgått på nytt og signert.

Status høyspentmast

JM og nr. 12 fikk signert avtalen dem imellom ifht. at ny og større mast plasseres på deres tomt, der som nåværende høyspentmast står. Det vil si at strekket mellom barnehagen og innkjørselen vil bli gravd ned i bakken som tidligere beskrevet hvis alle offentlige innstanser godtar dette.

Veien videre
JM har oversendt all informasjon, søknader etc. angående flytting av høyspentmasten til Elvia. Når Elvia har godkjent søknaden skal saken til behandling hos NVE for å få godkjenningene de trenger for grave ned strekket med ledninger bort til nr. 12. Da saken fortsatt ligger hos Eliva ser det ikke ut til at ferdigstilling av utomhus vil skje før i 2027. Høyspentmasten er kun i bruk om vinteren så dette gir de ett vindu på kun 6 mnd. om sommeren for å kunne utføre graving.

Etablering av nye søppelbrønner

Som en del av ferdigstillelsen av uteområdene fikk JM endelig flyttet søppelbrønnene som tidligere stod ved nr. 12 til et felles samlepunkt på tunet. Dette har bidratt til en mer ryddig og hensiktsmessig løsning for avfallshåndtering.

I forbindelse med ferdigstillelsen av området rundt søppelbrønnene fikk styrene i Spirea Park 1, 2 og 3, gjennom sponsing fra JM, også på plass et bordtennisbord. Dette er et populært tiltak som er til stor glede for de større barna i sameiene.

Vanntilførsel sprinkleranlegg

JM har engasjert Østfold Rør til å utbedre avvikene på sprinkleranlegget, herunder også problemet med for lavt vanntrykk. Hovedårsaken til det manglende trykket var at anlegget var tilkoblet en eldre kommunal kum med utilstrekkelig kapasitet til å oppfylle gjeldende krav.

Østfold Rør har nå koblet anlegget over på vanntilførsel fra Spriea Park 1 sin vannforsyning, noe som forventes å sikre nødvendig vanntrykk. Det vil i tillegg bli installert en trykkmåler slik at vanntrykket kan overvåkes kontinuerlig og dokumenteres i henhold til kravene.

Manglende FDV-dokumentasjon for sprinkleranlegget, som er ett av punktene i rettsforliket, vil bli oversendt styret fra JM når trykkmåleren er installert. Styret har fått opplyst at denne installasjonen vil bli gjennomført i løpet av de nærmeste ukene. Styret håper dermed at dette punktet i rettsforliket med JM snart kan ferdigstilles.

Utbedring søyler

I rettsforliket med JM gjenstår fortsatt ferdigstillelse av utbedringen av søylene på balkongene. Etter møte mellom advokatene, JM og styret våren 2025 gjennomførte JM utbedring av enkelte utestående punkter uten forutgående varsling til styret.

Styret har imidlertid ikke mottatt dokumentasjon på hvilke tiltak som er gjennomført på søylene. Det er derfor ikke mulig å anse dette punktet som ferdigstilt før arbeidet er dokumentert og kontrollert. Det planlegges derfor en befaring av søylene med deltakelse fra JM, styret og Apeland.

Apeland er firmaet som tidligere har bistått styret med å dokumentere feil og mangler ved søylene, og vil bidra til å vurdere om utbedringene er gjennomført i henhold til avtalen.

Rens av ventilasjonskanalene

Styret har i perioden fulgt opp behovet for rens av ventilasjonskanalene i bygget. Dette arbeidet ble igangsatt for å sikre godt inneklima, bedre luftkvalitet og redusert risiko for støv- og partikkelopphopning i anlegget. Det ble innhentet tilbud fra aktuelle leverandører, og Energima ble valgt som leverandør til å gjennomføre rens og kontroll av kanalnettet.

Tiltaket bidrar til mer effektiv drift av ventilasjonsanlegget og kan på sikt redusere energiforbruket. Styret vil videre følge opp med jevnlig vedlikehold i henhold til anbefalte intervaller.

Utredning av manglende varmtvann i oppgang C

Styret mottok tilbakemeldinger om at det igjen var ustabil tilgang på varmtvann i enkelte leiligheter, særlig i de øvre etasjene. Ved forrige gjennomgang ble det avdekket et defekt blandebatteri i en av de nederste leilighetene, som trolig bidro til problemene. Etter utskifting av dette var tilbakemeldingene i en periode kun positive, og det ble antatt at feilen var løst.

Etter nye meldinger har problemet oppstått igjen. Styret har derfor samlet alle innmeldinger og hatt dialog med Energima og deres underleverandør EOS Rør, som kjenner bygget godt. De har gjennomgått tilbakemeldingene og bidratt i videre feilsøking.

Det er nå montert tilbakeslagsventiler i seksjoner med utfordringer, og defekte dusjbatterier er skiftet. Dette er gjort for å hindre at feil i én leilighet påvirker andre deler av anlegget. Med tilbakeslagsventiler vil eventuelle problemer i større grad kunne begrenses til den enkelte seksjon.

Det er også installert et rensesystem i teknisk rom som kontinuerlig renser filtrene i fellesanlegget før vannet sendes videre til leilighetene. Dette er gjort for å redusere opphopning av smuss som kan påvirke vannflyten.

Rørlegger vurderer at hovedutfordringene i fellesanlegget i stor grad er utbedret. Dersom det fortsatt oppstår lokale problemer, må den enkelte seksjonseier kontakte rørlegger for oppfølging på egen kostnad. Styret mener at de tiltakene som kan gjøres på fellesanlegget nå i hovedsak er gjennomført.

Dette har vært en meget krevende prosess for styret som har tatt mye tid og økte kostnader for sameiet.

Bortkjøring av søppel og sykler

Styret har vært 16 ganger på gjenvinningsstasjonen, samt fjernet 8 sykler som ikke er blitt etterlyst.

Dugnad og garasjevask

Gjennomført 2 dugnader, garasjevask våren 2025 og feiing av garasjen høsten 2025.

Kontroll av brannslukningsapparater

Det ble gjennomført kontroll av alle brannslukningsapparater i fellesområdene samt i hver enkelt seksjon. Kontrollen avdekket at om lag 90 % av apparatene var for gamle og hadde passert godkjent levetid eller serviceintervall, og dermed ikke oppfylte gjeldende krav. Dette innebar at en stor andel av utstyret ikke kunne anses som tilstrekkelig ved en eventuell brannsituasjon.

Styret innhentet derfor tilbud fra aktuelle leverandører på nye, godkjente brannslukningsapparater. For å sikre lik standard og oppnå bedre pris ble det lagt opp til en felles bestilling for beboerne. Nye apparater ble bestilt og distribuert til seksjonene som deltok i ordningen.

I forbindelse med dette arbeidet ble det også arrangert opplæring i bruk av branntavlen og gjennomgang av branninstruks.

Fasadevask

Det ble gjennomført fasadevask av byggets ytterflater. Arbeidet ble bestilt for å vedlikeholde byggets utseende, fjerne smuss og forurensning samt bidra til å forlenge levetiden på fasadematerialene.

Fasadevasken ble utført av profesjonell leverandør med egnet utstyr og i henhold til gjeldende anbefalinger. Tiltaket anses som en del av det løpende vedlikeholdet og bidrar til å opprettholde eiendommens standard.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Spirea Park 2 Sameie

Orgnr: 916 808 186

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**892 312**	**987 115**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	467 015	-9 005
Endring av egenkapital	0	-85 798
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**467 015**	**-94 803**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 359 327**	**892 312**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 365 914	1 136 628
Kortsiktig gjeld	6 587	244 316
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 359 327**	**892 312**

✔ Signert 24-03-2026 19:55:28 UTC

Spirea Park 2 Sameie

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	3 489 216	3 285 159	3 486 960	3 686 760
Annen driftsrelatert inntekt	**3**	1 008 823	535 125	354 960	529 960
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 498 039**	**3 820 284**	**3 841 920**	**4 216 720**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**4**	29 610	25 380	29 610	39 500
Styrehonorar	**5**	210 000	179 999	210 000	280 000
Forsikring		289 468	280 627	231 000	329 040
Forretningsførsel		94 203	94 203	97 560	98 520
Revisjon		11 588	11 073	9 100	11 200
Kommunale avgifter		804 263	813 970	883 920	810 000
Energi/fyring	**6**	606 785	634 444	666 600	559 920
Kabel-TV/internett		304 042	230 294	317 760	318 000
Kostnader Spirea Park Garasjesame	**7**	756 756	678 454	573 840	649 960
Vedlikehold	**8**	586 788	609 037	468 600	766 920
Vaktmestertjenester	**9**	80 963	82 950	91 200	75 000
Renhold	**10**	146 617	150 397	159 720	132 000
Andre driftskostnader	**11**	159 326	95 950	91 080	161 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 080 407**	**3 886 778**	**3 829 990**	**4 231 460**
DRIFTSRESULTAT		**417 632**	**-66 494**	**11 930**	**-14 740**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	**12**	49 383	57 489	24 720	15 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**-49 383**	**-57 489**	**-24 720**	**-15 000**
Resultat		**467 015**	**-9 005**	**36 650**	**260**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**13**	467 015	-9 005		
SUM DISPONERING		**467 015**	**-9 005**		

✔ Signert 24-03-2026 19:55:28 UTC

Spirea Park 2 Sameie

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		43 742	2 092
Forskuddsbetalte kostnader	**14**	407 645	422 552
Bankinnskudd		914 527	711 985
SUM OMLØPSMIDLER		**1 365 914**	**1 136 628**
SUM EIENDELER		**1 365 914**	**1 136 628**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**13**	1 359 327	892 312
SUM EGENKAPITAL		**1 359 327**	**892 312**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-1 635	171 475
Skyldig offentlige avgifter	**15**	8 222	8 597
Annen kortsiktig gjeld		0	64 244
SUM KORTSIKTIG GJELD		**6 587**	**244 316**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 365 914**	**1 136 628**

✔ Signert 24-03-2026 19:55:28 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 24-03-2026 19:55:28 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	3 169 248
Kabel-TV/Internett	319 968
Sum innkrevde felleskostnader	**3 489 216**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Nøkler/portåpnere	150
Utenomhusfakturering	515 046
Utleieinntekter	50 000
Annen inntekt	443 627
Sum annen driftsrelatert inntekt	**1 008 823**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 29 610.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 210 000.

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	152 747
Fjernvarme	454 038
Sum energi/fyring	**606 785**

NOTE 7 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader utomhus	508 080
Kostnader Spirea Park Garasjesameie	248 676
Sum kostnad sameie	**756 756**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	101 406
Vedlikehold VVS	196 327
Vedlikehold elektro	82 462
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	9 210
Drift/vedlikehold heis	156 305
Vedlikehold brannsikring	8 445
Dører og porter	32 634
Sum vedlikehold	**586 788**

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	70 537
Vaktmestertjenester tillegg	10 426
Sum vaktmestertjenester	**80 963**

NOTE 10 - RENHOLD

Mattleie	21 747
Renhold	124 870
Sum renhold	**146 617**

✔ Signert 24-03-2026 19:55:28 UTC

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	9 743
Driftsmaterialer	5 881
Nøkler og låser	4 762
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	335
Juridisk bistand	92 031
Kontorrekvisita	659
Styremøter	8 600
Øredifferanser	-10
Bank- og andre transaksjonskostnader	20 855
Annen kostnad	-30
Sum andre driftskostnader	**159 326**

NOTE 12 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	21 394
Kundeutbytte forsikring	27 989
Sum finansinntekter	**49 383**

NOTE 13 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	892 312
Overført til/fra egenkapital	467 015
Opptjent egenkapital 31.12	**1 359 327**

NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	301 169
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	95 509
Andre forskuddsbetalte kostnader	10 967
Sum forskuddsbetalte kostnader	**407 645**

NOTE 15 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	5 874
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 348
Sum skyldige offentlige avgifter	**8 222**

✔ Signert 24-03-2026 19:55:28 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i SPIREA PARK 2 SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SPIREA PARK 2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

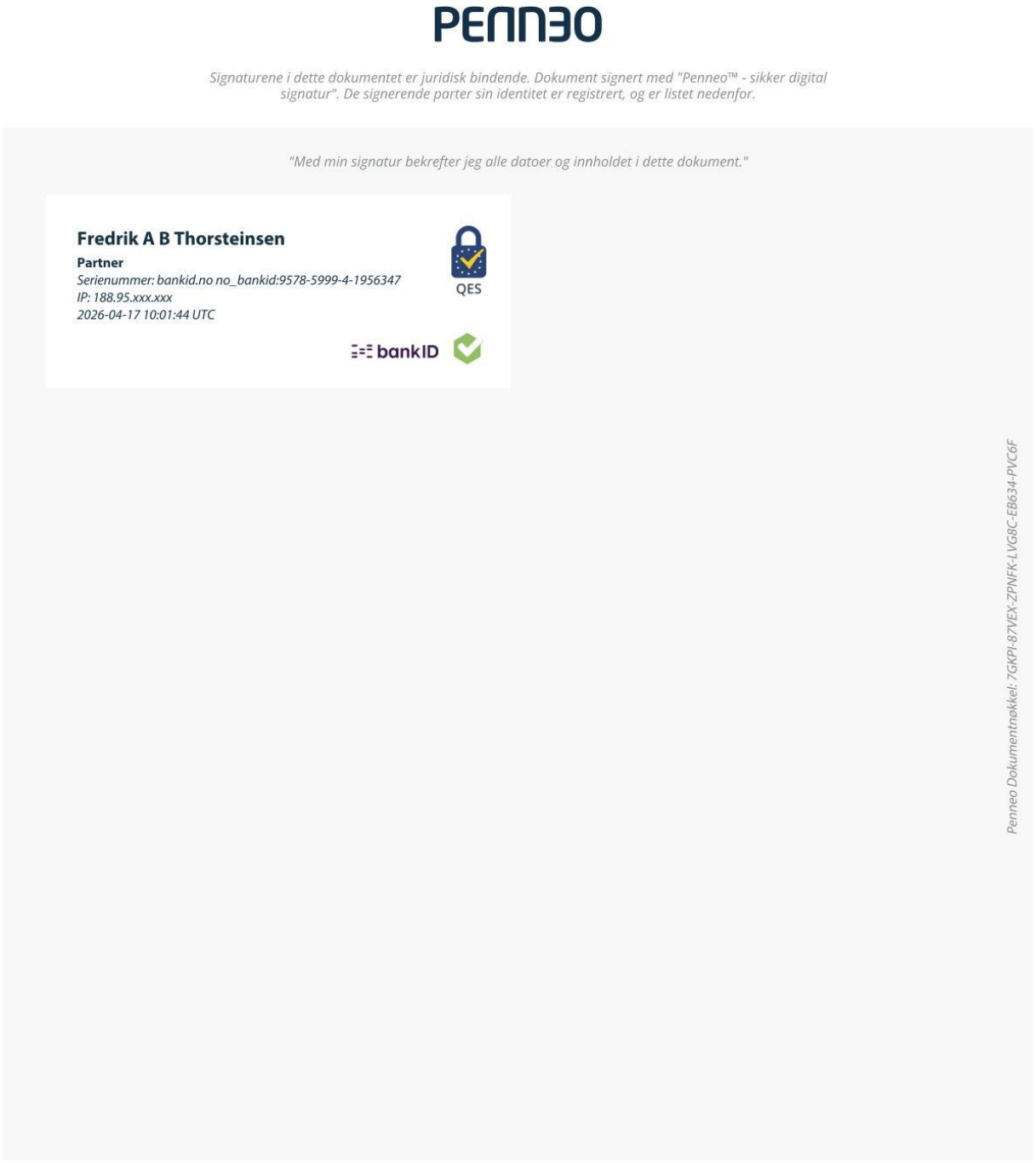
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7GKPI-87VEX-ZPNFK-LVG8C-EB634-PVC6F

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



Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for kommende periode 2026/2027 på:

Samlet honorar til styret på kr. 290 000,-. Kr 100 000,- til eksternstyreleder som har egen avtale, kr. 190 000,- fordeles internt på resten av styret.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Til orientering

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

5.1 Valg av 3 styremedlemmer

Marit Øye Gjersdal stiller til valg som styremedlem for 1 år
Bernt Norbeck stiller til valg som styremedlem for 2 år

Styret har arbeidet med å finne ytterligere en kandidat, men har så langt ikke lykkes. Sekjsonseiere oppfordres til å melde sin interesse eller foreslå kandidater enten i forkant av møtet eller direkte under årsmøtet.

6. VEDTEKTSENDRING

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

I § 7, sjette avsnitt i sameiets vedtekter står det:

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

I forbindelse med ønsket om å installere målere for oppvarming og varmt tappevann per seksjon, foreslår styret å endre bestemmelsen slik at kostnader til kjøp og installasjon av målerutstyr fordeles etter sameiebrøk i stedet for likt per seksjon.

Bakgrunnen for forslaget er at behovet for målerutstyr vil variere mellom seksjonene som følge av forskjeller i leilighetenes størrelse, planløsning og antall varmekilder. Større leiligheter vil normalt ha flere radiatorer eller varmekretser, og dermed behov for flere målere enn mindre leiligheter. En lik fordeling per seksjon vil derfor gi en skjev kostnadsfordeling, hvor mindre leiligheter betaler en uforholdsmessig stor andel av investeringen sammenlignet med større leiligheter.

Ved å fordele kostnadene etter sameiebrøk vil fordelingen i større grad reflektere seksjonenes størrelse og forventet omfang av installasjonen. Dette anses som en mer rettferdig og balansert løsning, samtidig som det er i tråd med hvordan øvrige felleskostnader i sameiet normalt fordeles.

Endringen gjelder kun fordeling av investeringskostnader knyttet til kjøp og installasjon av målerutstyr.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Krever 2/3 flertall

Årsmøtet vedtar at følgende avsnitt tas inn i vedtekene til sameiet:

§ 7, sjette avsnitt endres til:

«Kostnader forbundet med individuell oppvarming og varmt tappevann skal dersom det installeres målere fordeles etter individuelt forbruk. Kostnader forbundet med kjøp og installering av målerutstyr skal fordeles etter sameiebrøk.»

7. INDIVIDUELLE MÅLERE FOR OPPVARMING OG VARMT TAPPEVANN

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret foreslår å installere individuelle målere for oppvarming og varmt tappevann i hver seksjon. Formålet med tiltaket er å oppnå en mer rettferdig fordeling av kostnader, der den enkelte seksjonseier betaler for eget faktiske forbruk. Per i dag fordeles energikostnadene etter sameiebrøk, uavhengig av leilighetens individuelle energiforbruk. Dagens ordning innebærer i praksis at seksjoner med lavt forbruk subsidierer seksjoner med høyere forbruk. Nye boligprosjekter bygges i dag i stor grad med individuell måling, og dagens løsning hos oss anses som en eldre modell.

Styret har innhentet tilbud fra leverandøren Techem, som Næringskraft bruker, se vår leverandør på avlesning av energiforbruk til sameieselskapene, på levering og installasjon av målerutstyr. Løsningen vil gi individuell registrering av forbruk per seksjon og dermed et bedre grunnlag for korrekt kostnadsfordeling, samt økt innsikt i eget og sameiets energibruk.

Tiltaket har også en tydelig bærekraftsgevinst. Erfaringer fra tilsvarende prosjekter viser at innføring av individuelle målere normalt gir en reduksjon i energiforbruket på om lag 20–35 % når beboere blir mer bevisste på eget forbruk. Dette vil bidra til lavere kostnader for beboerne, samtidig som miljøbelastningen reduseres gjennom lavere energibruk og reduserte utslipp.

Erfaringsdata viser videre at energiforbruk ofte er skjevt fordelt, der om lag 15 % av seksjonene står for rundt 50 % av det totale energiforbruket.

Installasjon av målere vil medføre en investeringskostnad, men erfaringer fra tilsvarende tiltak viser at denne kostnaden normalt tjenes inn i løpet av kort tid gjennom redusert energiforbruk. På sikt vil tiltaket derfor kunne bidra til lavere samlede kostnader for sameiet og dermed lavere felleskostnader for beboerne.

I en tid med økende energipriser og generelle driftskostnader vil tiltaket også gi sameiet bedre mulighet til å kontrollere kostnadsutviklingen. Ved redusert forbruk og mer presis kostnadsfordeling kan risikoen for økte felleskostnader dempes.

Etter installasjon vil kostnader til oppvarming og varmt tappevann fordeles etter faktisk registrert forbruk.

Det presiseres at varmetapet frem til hver seksjon og oppvarming av fellesområdene fortsatt vil være en del av felleskostnadene og fordeles mellom sameierne i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel.

Styret sin vurdering er at innføring av individuelle målere vil bidra til økt rettferdighet, bedre kostnadskontroll, lavere felleskostnader på sikt og en mer bærekraftig energibruk i sameiet.

Engangs kostnader for innstallering av individuelle målere:

Kostnad

Total kostnad for montering ink m
311490,-

Bruker sameiebrøk – estimat eks.	66 enheter
2-roms	3199,-
3-roms	4798,-
4-roms	5760,-

Betalingsmåter for montering

- .Engangsbetaling pr leilighet

Månedlige kostnader:

Kostnad forts.

Serviceavtale	Pris pr mnd pr enhet eks m
Faktura grunnlag fra Techem til Solibo- til beboer	79,-
Energiavgift	74,-
Beboerapp	3,-
TSS avlesning – dataavlesning via nett	2,-
Totalt	**158,-**

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Krever 2/3 flertall

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Techem om installasjon av individuelle målere i hver seksjon. Videre gis styret fullmakt til å legge til rette for at kostnader kan faktureres basert på individuelt målt forbruk.

Kostnaden for installasjon av målerne vil bli viderefakturert den enkelte seksjonseier som en ekstra innbetaling. Varmetapet frem til hver seksjon og oppvarming av fellesområdene vil fortsatt inngå som en del av felleskostnadene.

8. VEDTEKTSENDRING § 4

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet har i dag ingen spesifikke vedtektsbestemmelser som regulerer korttidsutleie utover det som følger av eierseksjonsloven. Styret er bekymret for at enkelte seksjoner kan leies ut på plattformer som Airbnb i et omfang som kan påvirke bomiljøet negativt. Korttidsutleie kan føre til økt gjennomstrømming av ukjente personer, slitasje på fellesarealer, støy og redusert trygghet for de faste beboerne.

For å sikre et stabilt bomiljø og hindre at enkelte seksjoner i praksis fungerer som hoteller, foreslår styret en vedtektsendring som begrenser korttidsutleie til maksimalt 60 døgn per år, i tråd med eierseksjonsloven § 24.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter endres slik at korttidsutleie ikke kan overstige 60 døgn per kalenderår.

«Paragraf 4 Rett til bruk, 4.3 Utleie

Korttidsutleie:

Sameier har rett til å drive korttidsutleie av sin seksjon, men slik utleie kan ikke overstige 60 døgn per kalenderår, jf. Eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn til samme leietaker. Styret kan kreve dokumentasjon på at grensen overholdes. Sameieren er ansvarlig for at leietakere overholder sameiets husordensregler og øvrige vedtekter. Brudd på regler knyttet til korttidsutleie kan medføre pålegg om opphør og sanksjoner etter sameiets ordensregler, og eierseksjonslovens bestemmelser.”

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SPIREA PARK 2 SAMEIE

Møtedato:	tirsdag, 28. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:30
Møtested:	Radisson RED Økern Lørenfaret 3, 0585 Oslo

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Hanna Ekeli foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

16 seksjonseiere
15 fullmakter
Totalt 31 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått et honorar til styret for kommende periode 2026/2027 på:

Samlet honorar til styret på kr. 290 000,-. Kr 100 000,- til eksternstyreleder som har egen avtale, kr. 190 000,- fordeles internt på resten av styret.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

Til orientering

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

5.1. Valg av 3 styremedlemmer

Marit Øye Gjersdal ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Bernt Norbeck ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Sigurd Bakken ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Thale Gaupset	På valg: 2027
Styremedlem:	Marianne Dokka	På valg: 2027
Styremedlem:	Marit Øye Gjersdal	På valg: 2027
Styremedlem:	Bernt Norbeck	På valg: 2028
Styremedlem:	Sigurd Bakken	På valg: 2027
Varamedlem:	John Andreas Lillebekk	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

---

6. Vedtektsendring

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at følgende avsnitt tas inn i vedtekene til sameiet:

§ 7, sjette avsnitt endres til:

«Kostnader forbundet med individuell oppvarming og varmt tappevann skal dersom det installeres målere fordeles etter individuelt forbruk. Kostnader forbundet med kjøp og installering av målerutstyr skal fordeles etter sameiebrøk.»

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

7. Individuelle målere for oppvarming og varmt tappevann

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Techem om installasjon av individuelle målere i hver seksjon. Videre gis styret fullmakt til å legge til rette for at kostnader kan faktureres basert på individuelt målt forbruk.

Kostnaden for installasjon av målerne vil bli viderefakturert den enkelte seksjonseier som en ekstra innbetaling. Varmetapet frem til hver seksjon og oppvarming av fellesområdene vil fortsatt inngå som en del av felleskostnadene.

Vedtak:
Vedtatt med 28 stemmer for og 2 stemmer mot.

8. Vedtektsendring § 4

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Sameiets vedtekter endres slik at korttidsutleie ikke kan overstige 60 døgn per kalenderår.

«Paragraf 4 Rett til bruk, 4.3 Utleie

Korttidsutleie:

Sameier har rett til å drive korttidsutleie av sin seksjon, men slik utleie kan ikke overstige 60 døgn per kalenderår, jf. Eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn til samme leietaker. Styret kan kreve dokumentasjon på at grensen overholdes. Sameieren er ansvarlig for at leietakere overholder sameiets husordensregler og øvrige vedtekter. Brudd på regler knyttet til korttidsutleie kan medføre pålegg om opphør og sanksjoner etter sameiets ordensregler, og eierseksjonslovens bestemmelser."

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Hanna Ekeli

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

29-04-2026 11:12:04 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

SPIREA PARK 2 SAMEIE Norge

Signert med E-signere

29-04-2026 11:08:01 UTC

Undertegner

Dato

Hanna Ekeli
Protokollvitne
hanna.ekeli@gmail.com
+4799001817

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.68.56

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Spirea Park Garasjesameie
28. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta. Om man ikke har mulighet til å delta fysisk er det fint om man gir fullmakten til en annen sameier.

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

Til eiere i Spirea Park Garasjesameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	28.04.2026
Tidspunkt:	18:00 – 18:30
Sted:	Radisson RED Økern Lørenfaret 3, 0585 Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Thale Gaupset	På valg:	2027
Styremedlem	Kenan Kulaglic	På valg:	2026
Styremedlem	Marit Øye Gjersdal	På valg:	2026
Styremedlem	Oppgang 2 AS v/ Sara Wolter	På valg:	2026
Styremedlem	Marianne Dokka	På valg:	2027
Styremedlem	Sebastian Gustafsson	På valg:	2026
Varamedlem	John Andreas Lillebekk	På valg:	2027

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 90712005

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Bytte av lamper i garasjen og bodområdet

Styret har gjennomført utskiftning av belysningen i garasjen og bodområdene til LED-lamper. Bakgrunnen for tiltaket var at det i økende grad har blitt vanskelig å få tak i lysstoffrør til eksisterende armaturer, samtidig som flere av lampene var gamle og hadde behov for utskifting.

For å sikre stabil belysning og unngå fremtidige utfordringer med tilgjengelighet på lyskilder, ble det besluttet å bytte ut alle lamper i disse områdene til nye LED-armaturer. LED-belysning gir bedre og jevnere lys, har lengre levetid og lavere energiforbruk enn tidligere løsninger.

Tiltaket bidrar til bedre lysforhold i garasje og boder, økt sikkerhet i fellesarealene og reduserte vedlikeholds- og driftskostnader over tid.

Innstallering Defigo

Som vedtatt på årsmøtet i 2025 har styret installert Defigo i garasjen og bodområdet. Installasjonen er gjennomført i tråd med vedtaket, og systemet er nå satt i drift.

Garasjevask

Det er blitt gjennomført en garasjevask og en ekstra feiing av garsjen i høst

Hovedservice på kameraovervåkningen

Det er gjennomført hovedservice på sameiets kameraovervåkning. Arbeidet omfattet kontroll og gjennomgang av anlegget for å sikre at kameraer, opptaksenhet og tilhørende utstyr fungerer som forutsatt.

I forbindelse med servicen ble det utført nødvendig justering av kameraer, kontroll av bildekvalitet og lagring, samt generell gjennomgang av systemets funksjonalitet. Formålet med tiltaket er å sikre stabil drift og opprettholde god overvåkning av fellesarealene.

Varslingslapper på dører
Det er satt opp varslingslapper på alle dører i garasjen og bodområdene. Bakgrunnen for tiltaket er at dørene lukker seg raskt og kan gå hardt i smekk, noe som kan utgjøre en risiko, særlig for barn.

Varslingslappene skal gjøre beboere og besøkende oppmerksomme på faren og bidra til økt aktsomhet ved bruk av dørene. Formålet er å forebygge klemskader og andre uønskede hendelser i fellesarealene.

Tiltaket er gjennomført som et enkelt sikkerhetstiltak for å øke bevisstheten rundt bruken av dørene og bidra til et tryggere bomiljø i sameiet.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Spirea Park Garasjesameie

Orgnr: 917 445 532

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**866 958**	**580 643**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-221 871	286 315
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-221 871**	**286 315**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**645 087**	**866 958**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	660 831	878 393
Kortsiktig gjeld	15 744	11 435
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**645 087**	**866 958**

Spirea Park Garasjesameie

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		680 256	751 356	601 080	590 280
Annen driftsrelatert inntekt		54 000	108 000	54 000	54 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**734 256**	**859 356**	**655 080**	**644 280**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**2**	11 280	7 050	7 050	9 900
Styrehonorar	**3**	80 000	50 000	50 000	70 000
Forsikring		0	32 007	35 160	41 760
Forretningsførsel		27 857	26 915	27 960	29 160
Energi/fyring	**4**	116 884	113 274	128 880	112 560
Kostnader sameie	**5**	57 160	0	0	0
Vedlikehold	**6**	314 921	120 815	300 120	184 920
Vaktmestertjenester		37 836	40 875	60 000	39 480
Renhold		15 000	29 938	18 000	38 040
Andre driftskostnader	**7**	321 362	177 609	111 240	117 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**982 301**	**598 483**	**738 410**	**643 420**
DRIFTSRESULTAT		**-248 045**	**260 873**	**-83 330**	**860**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		26 174	25 454	0	0
Finanskostnader		0	12	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-26 174**	**-25 442**	**0**	**0**
Resultat		**-221 871**	**286 315**	**-83 330**	**860**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**8**	-221 871	286 315		
SUM DISPONERING		**-221 871**	**286 315**		

✔ Signert 07-04-2026 08:45:55 UTC

Spirea Park Garasjesameie

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-56 781	-1 900
Bankinnskudd		717 612	880 293
SUM OMLØPSMIDLER		**660 831**	**878 393**
SUM EIENDELER		**660 831**	**878 393**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**8**	645 087	866 958
SUM EGENKAPITAL		**645 087**	**866 958**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		13 278	621
Skyldig offentlige avgifter	**9**	2 466	2 579
Annen kortsiktig gjeld		0	8 235
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 744**	**11 435**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**660 831**	**878 393**

✔ **Signert** 07-04-2026 08:45:55 UTC **Oneflow ID** 14078221 **Side** 3 / 7

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 07-04-2026 08:45:55 UTC

NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 11 280.

NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 80 000.

NOTE 4 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	58 675
Fjernvarme	58 209
Sum energi/fyring	**116 884**

NOTE 5 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader sameie	**57 160**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	91 068
Vedlikehold elektro	12 528
Vedlikehold brannsikring	3 730
Dører og porter	207 595
Sum vedlikehold	**314 921**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmaterialer	3 397
Nøkler og låser	215 001
Vakthold	88 608
Øredifferanser	-6
Bank- og andre transaksjonskostnader	14 362
Sum andre driftskostnader	**321 362**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	866 958
Overført til/fra egenkapital	-221 871
Opptjent egenkapital 31.12	**645 087**

NOTE 9 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	1 762
Skyldig arbeidsgiveravgift	704
Sum skyldige offentlige avgifter	**2 466**

✔ Signert 07-04-2026 08:45:55 UTC Oneflow ID 14078221 Side 5 / 7

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for kommende periode 2026/2027 på kr. 40 000,-. Styret vedtar en intern fordeling.

Ekstern styreleder har egen avtale på 30 000kr. per år.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Til orientering:

Valg av styremedlemmer gjøres på årsmøtet for Spirea Park 2 da det er samme styre som sitter i begge sameiene.

For Garasjesameiet fortsetter representant fra oppgang 2.

Se innkallingen til årsmøtet for Spirea Park 2 for forslag til sammensetning av nytt styre.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 30.06.2016

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

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

Midlertidig brukstillatelse – Barnehage

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 15.06.2016.

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

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

Arbeider som gjenstår av mindre vesentlig betydning:

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

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

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

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

Andre tema

Støy

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

Høyspent

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.06.2016 av:

Kristian Thomassen - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Norge AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 29.10.2015

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - SPIREAVEIEN 14 A-C

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 14.10.2015.

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

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

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

Disse arbeidene oppgis å være utført innen 23.10.2015.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Heis
Driftstillatelse for heis i oppgang A er gitt 30.09.2015

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.10.2015 av:

Kristian Thomassen - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 11.03.2016

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

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

Brukstillatelse - Spireaveien 14 A-F (Ny adresse)

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 19.02.2016.

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

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

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

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

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

Ansvarlig søker har bekreftet 11.03.2016 at disse arbeidene er utført.

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

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

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

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

Heis
Driftstillatelse for heis i oppgang B er gitt 21.12.2015.

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.03.2016 av:

Kristian Thomassen - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 17.06.2016

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

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

Midlertidig brukstillatelse - Blokk C

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 20.05.2016.

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

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

For luftbehandlingsanlegg gjenstår delvis innregulering.

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

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

Andre tema

Støy

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

Heis
Driftstillatelse for heis er gitt 21.04.2016

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

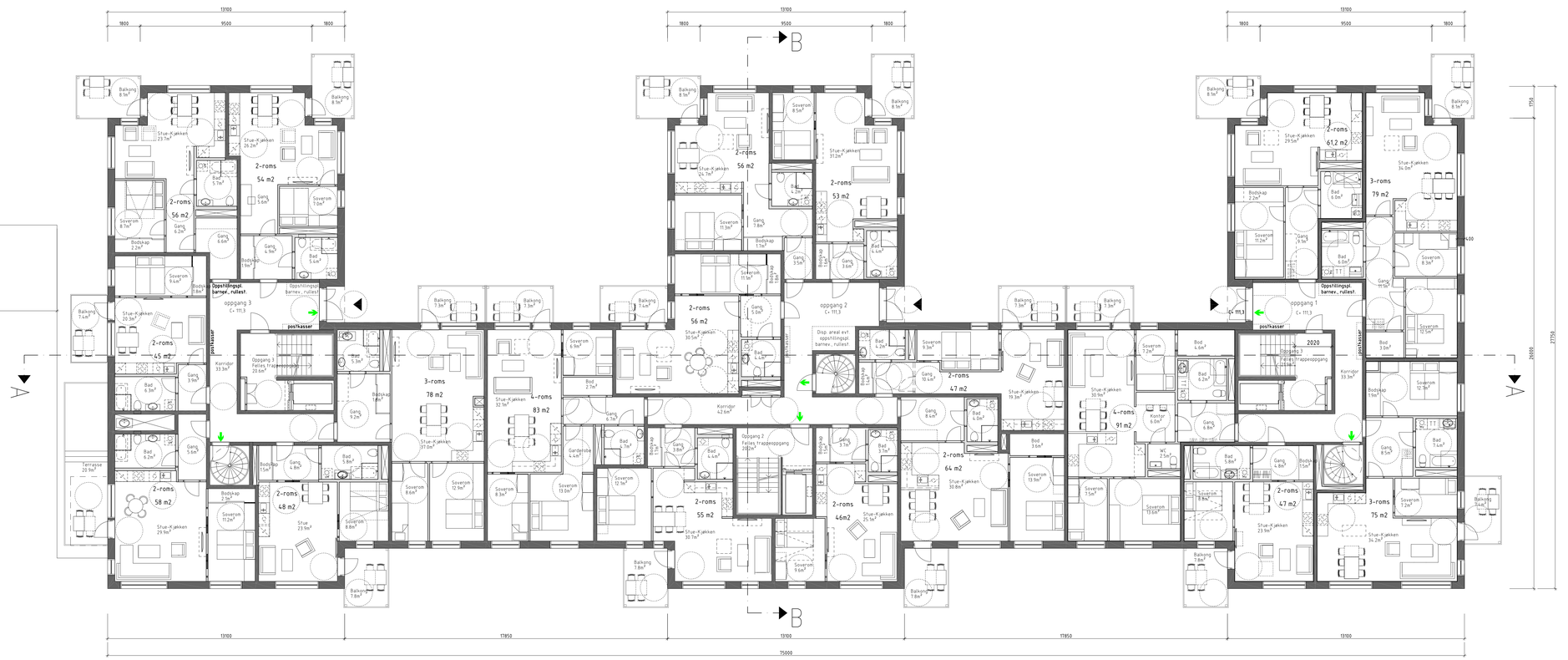
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.06.2016 av:

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

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

Barnehage

16150



N

▶ Inngang

➔ Rømningsvei

			-	
B	Endringer i enkelte planløsninger, primært sov. oppg 2	CM	SP	12.08.14
A	Endrede planløsning oppg. 2 og 3	CM	LM	22.05.14
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E06

Saksnr.	Tegningsnr.	Rev.
870-3BD	A3-101	B

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

DERLICK ARK: I TEKTER
Haraldrudveien 16, 0582 Oslo / 23 22 72 70 / www.derlick.no

Prosjekt
SPIREA PARK, felt B & D
Spireaveien 14 og 16
Gnr./ Bnr. 124 / 113

Tittel
Plan 1.etasje, felt B

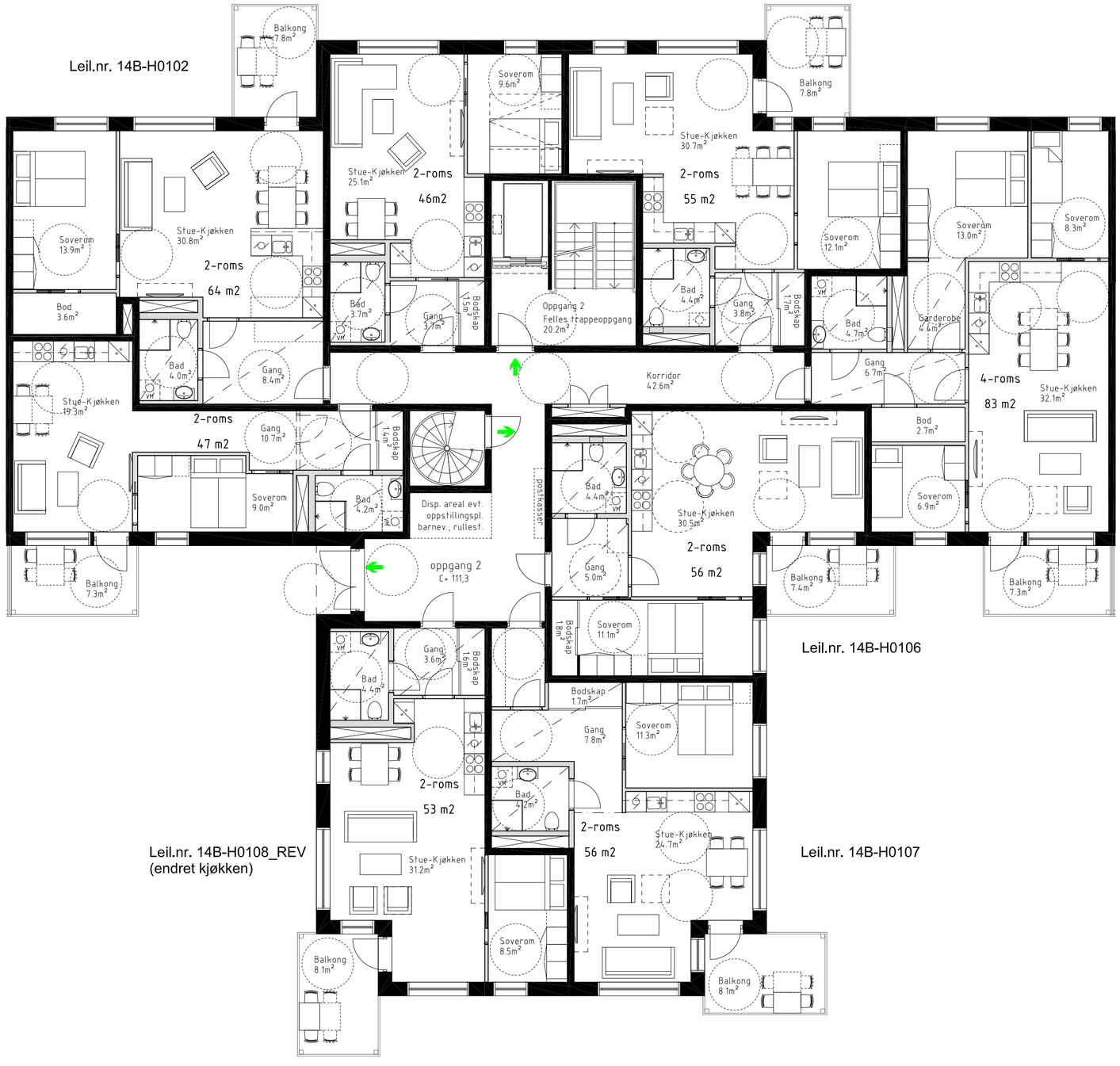
Ansv. PRO ARK	Ansv. KPR ARK	Kontr. av - sign.
SMP	LM	
Tegnet av	Målestokk	Dato
SMP	1:100	31.08.2012

Saksnr.	Tegningsnr.	Rev.
870-3BD	A3-101	B

Leil.nr. 14B-H0103_REV

Leil.nr. 14B-H0104

Leil.nr. 14B-H0102



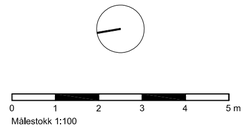
Leil.nr. 14B-H0101_REV

Leil.nr. 14B-H0105

Leil.nr. 14B-H0106

Leil.nr. 14B-H0108_REV
(endret kjøkken)

Leil.nr. 14B-H0107



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

Foreløpig

Saksnr.	Tegningsnr.	Rev.
870-B	A_20_B.2_1_Kt	-

Tiltakshaver

JM Norge AS
Mustads vei 1, 0283 Oslo
P.B. 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DERLICK ARKITEKTER
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo / 23 32 72 73 / www.derlick.no

Prosjekt

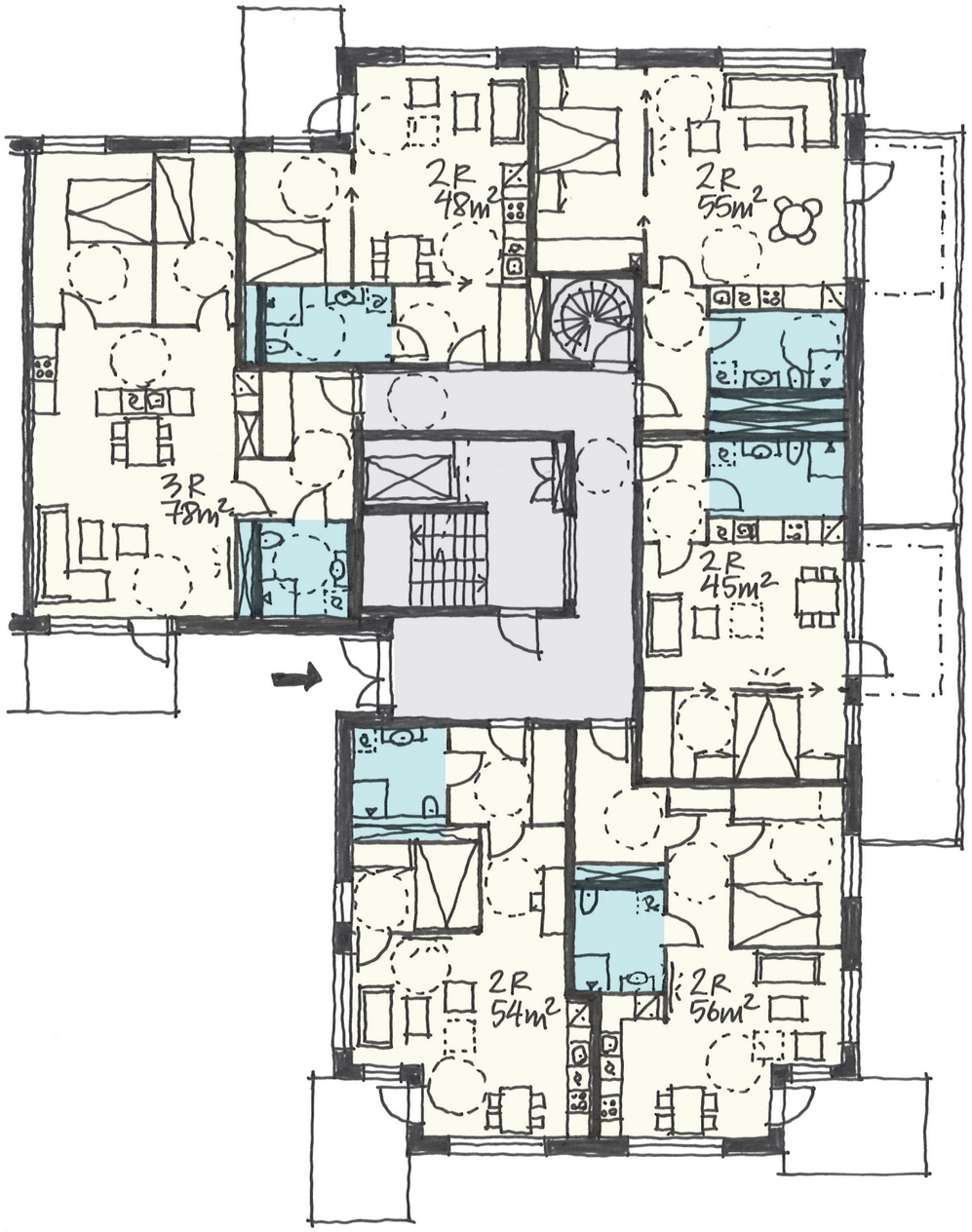
SPIREA PARK, felt B
Spireaveien 14B
Gnr./ Bnr. 124/113

Tittel

Plan 1. etasje, oppgang 2

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
Derlick Arkitekter	Derlick Arkitekter	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
Derlick Arkitekter	1:100	04.07.2014

Saksnr.	Tegningsnr.	Rev.
870-B	A_20_B.2_1_Kt	-



DERLICK ARKITEKTER

SPIREA PARK felt B _ forslag til endrede leiligheter PLAN 01 OPPG 3 M = 1:150 04.04.2014

Spireaveien 14A

Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

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

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	4 min 0.3 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Kuben videregående skole	16 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 3.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

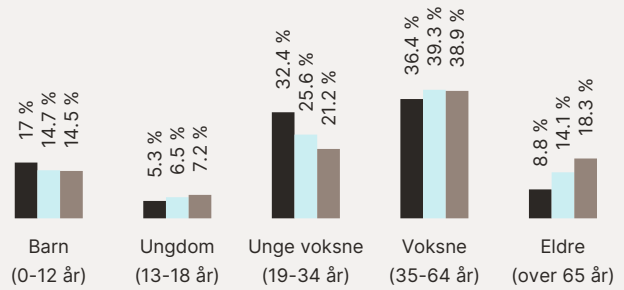
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

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

Barnehager

Espira Spirea barnehage (1-6 år) 76 barn	1 min 0.1 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min 0.5 km
Refstad barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Økernveien PostNord	7 min 0.6 km
Joker Løren Søndagsåpent	8 min 0.6 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog/t-bane

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

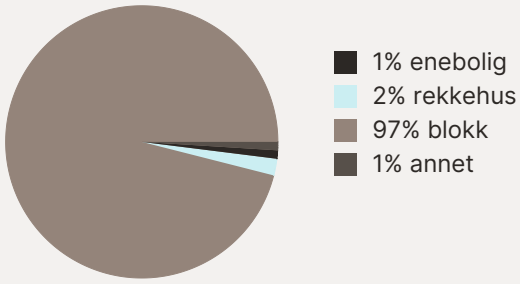
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

Løren skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Refstad. Roseveien ballplass. Ballspill	6 min 0.5 km
Sportytude Økern	7 min
STERK treningssenter	10 min

Boligmasse



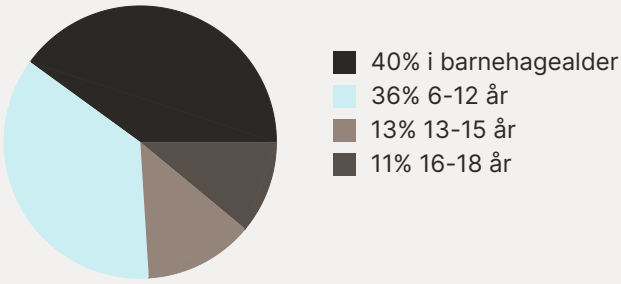
«Rolig og pent område»

Sitat fra en lokalkjent

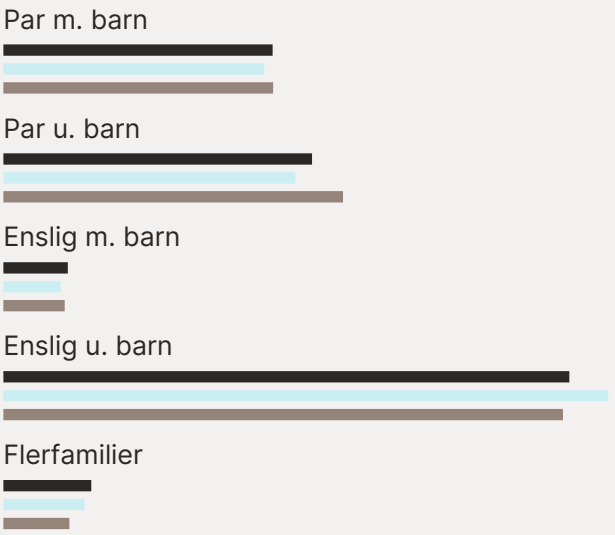
Varer/Tjenester

Løren Torg	9 min
Apotek 1 Løren Torg	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

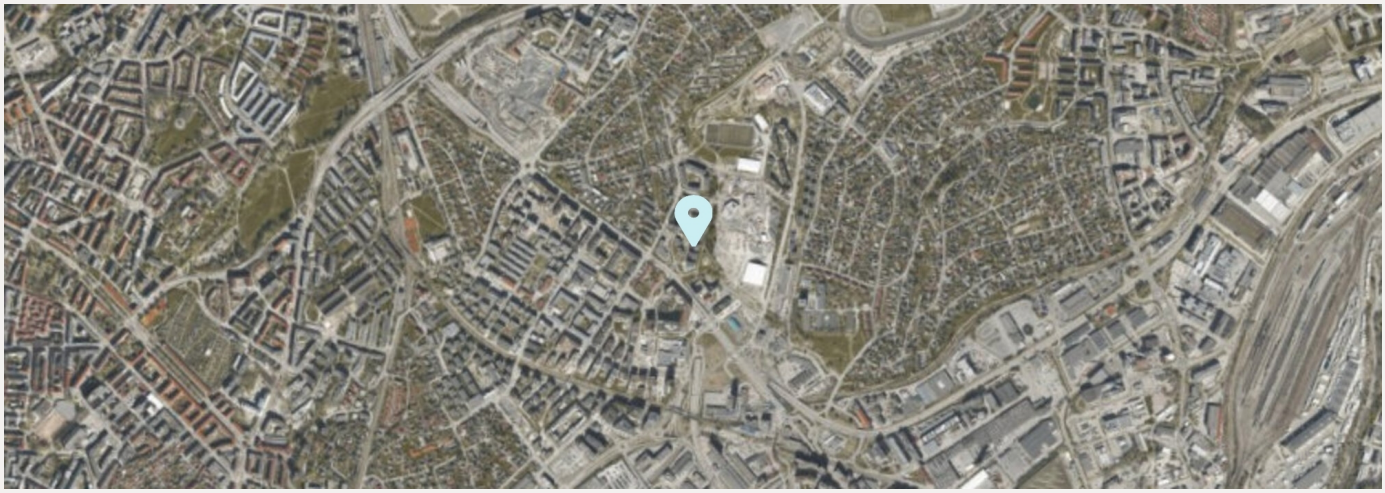


Sivilstand

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

FINN

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





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

Spireaveien 14A

Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

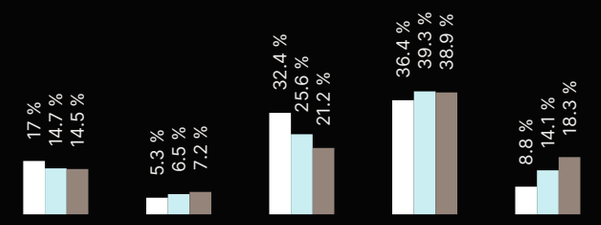
Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Offentlig transport

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

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

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	4 min 0.3 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Kuben videregående skole	16 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 3.4 km

Barnehager

Espira Spirea barnehage (1-6 år) 76 barn	1 min 0.1 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min 0.5 km
Refstad barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Økernveien PostNord	7 min 0.6 km
Joker Løren Søndagsåpent	8 min 0.6 km

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.