



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ARNSTEIN ARNEBERGS
VEI II

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

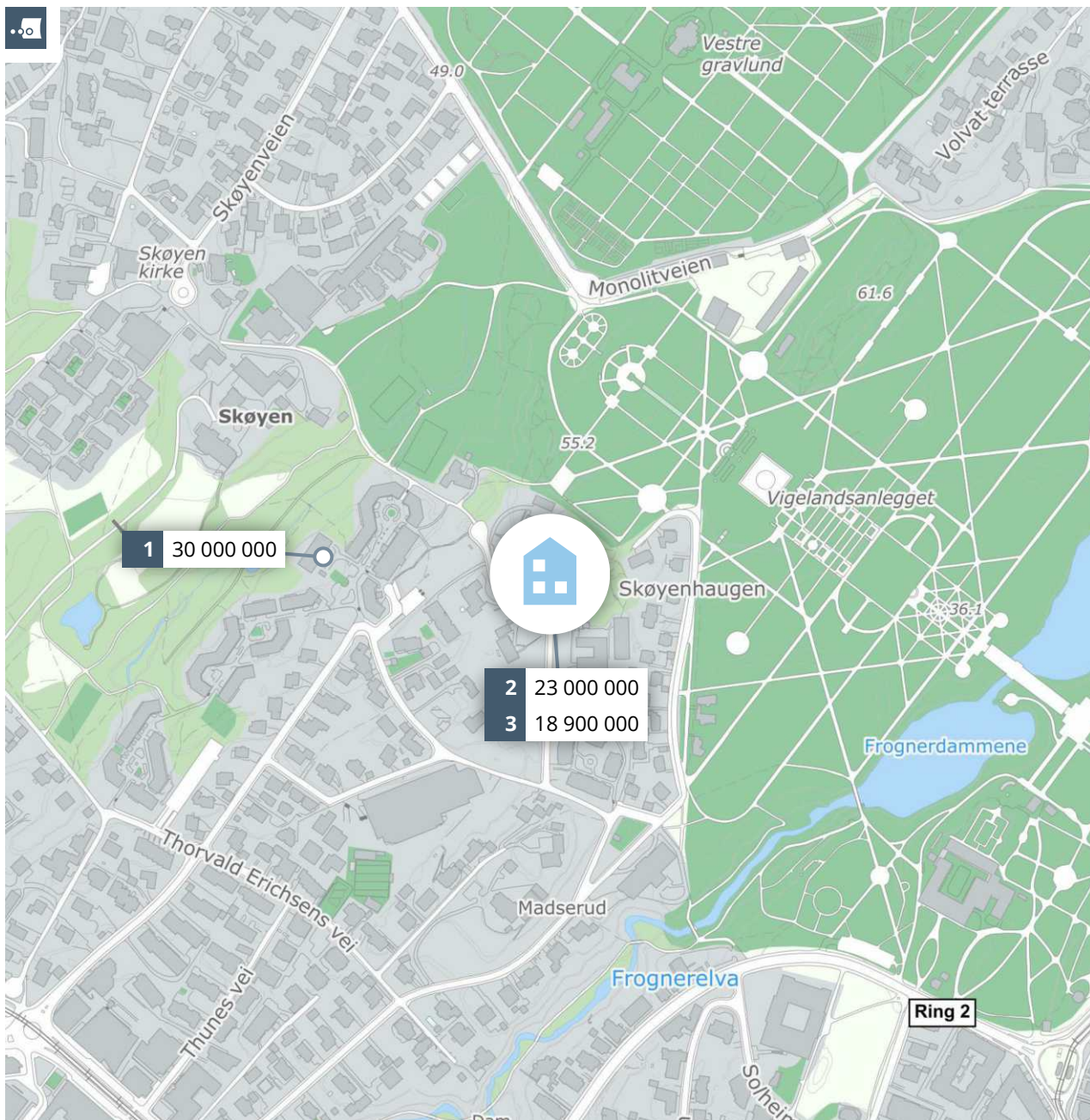
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Ring 2

Ring 2

Meglerns verddivurdering

ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 11



Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 10.05.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Steffen Kjølstad.





Arnstein Arnebergs vei 11, 0274 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i
1999

GNR 3 BNR 620 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MADSERUD

Verdivurdert til

22 000 000

0 Fellesgjeld 22 000 000 Totalt 141 935 m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	155 m ²	14 m ²	- m ²	47 m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1999					

Fellesutgifter	7 346
Formue	27 204
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gustav Vigelandts vei 24 B 196 m ² 2019 3. etg 3 sov	21.04.2026	32 500 000	30 000 000	0	30 000 000	153 061
2 Arnstein Arnebergs vei 11 0 m ² 1999 2. etg - sov	12.06.2024	-	23 000 000	-	23 000 000	-
3 Arnstein Arnebergs vei 11 182 m ² 1997 1. etg 3 sov	26.08.2020	16 900 000	18 900 000	0	18 900 000	103 846

Arnstein Arnebergs vei 11 er en stor, velholdt og innbydende selveierleilighet i sameiet Colletthaven. Her bor du i naturskjønne omgivelser tett på Frognerparken, og leilighetens størrelse gir nesten følelsen av å bo i villa. Samtidig nyter man godt av sameiets fordeler, og Colletthaven har både saunarom, gaderobe og hybelleilighet.

Leiligheten fra 1997 fremstår som meget velholdt, klassisk og stilfull, med store rom og luftig atmosfære. I en stor stue er det en vakker peis, og i tilstøtende rom finner man et pent, velutstyrt kjøkken samt en romslig spisestue. Videre er det en pen og romslig entré, to helfiside bad/wc, et vaskerom og to gode soverom, det ene badet ligger en-suite med hovedsoverommet.

Leiligheten har en skiferlagt, overbygd uteplass på 42 kvm, en overbygd balkong og to medfølgende garasjeplasser, hvorav én har elbillader. Flere rom har garderobe, og lagringsplass finnes i en kjellerbod.

Her bor man tilbaketrukket og supersentralt som nabo til Monolitten.

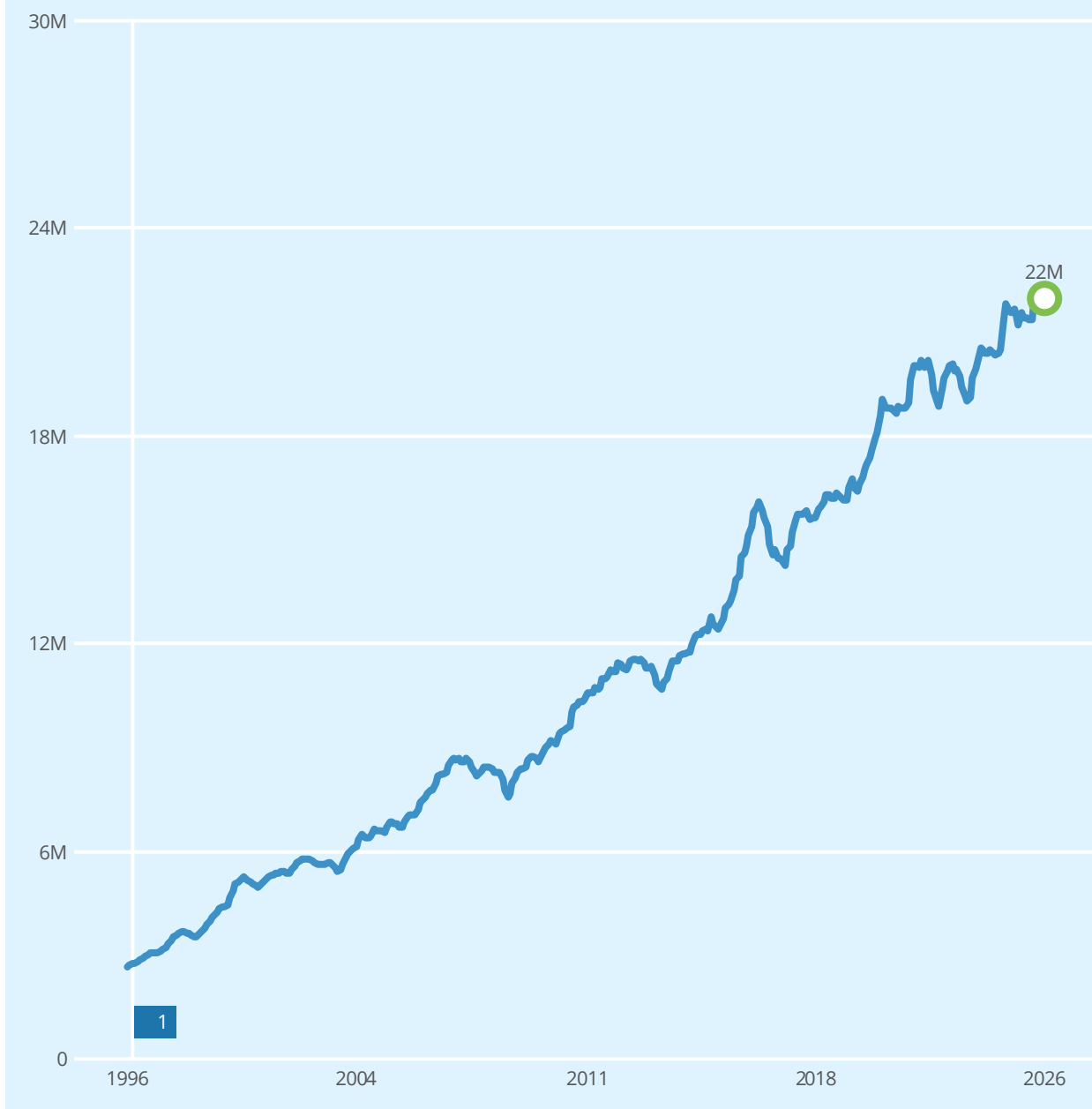
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
02.06.1997		02.06.1997	-	2 900 000	-	2 900 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Kjøpt ny på tegning den gang da, også er markedet noe annet. Beliggenheten helt topp go gode referanser i samme gård.

Leiligheter til salgs i MADSERUD grunnkrets nå



Annonsene har i
snitt ligget ute i

115
dager

Leiligheter solgt i MADSERUD grunnkrets siste 6 mnd

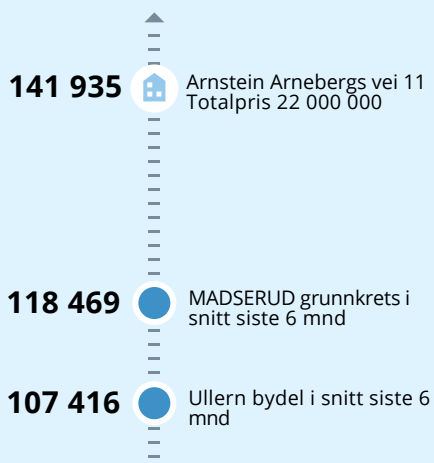


Solgt i snitt
i løpet av

19
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

📍 Arnstein Arnebergs vei 11 , 0274 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 620, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 15882-2237

Eiendomsverdi ref nr: LF1496

Autorisert foretak: Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Haugan



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS er et rådgivende ingeniør og takseringsfirma med bred og stor kompetanse. Bistår private og offentlige instanser knyttet til taksering, prosjekt/byggeledelse, byggherrekoordinator, SHA-oppfølgning, byggesøknader og uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Thomas A. Haugan

takst@thomashaugan.no

970 83 083



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonen fremstår med standard fra byggeåret. Utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstillе dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess. Kostnader knyttet til vedlikehold/rehabilitering/oppussing er påregnelig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som dreussystem, utforede vegger under terreng, loft/takkonstruksjoner, tettesjikt i våtrom, utvendige/innvendige vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at bygningen kan være oppført iht. andre krav og byggeskikker enn de som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det har vært mange og store endringer av byggeforskriften frem til i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Bygningen er oppført i 1997, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret om ikke annet er opplyst. Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk

Konsekvens: Om ikke anbefalte undersøkelser og/eller tiltak ikke blir utført på de bygningsdelene der dette er anbefalt, vil konsekvensen kunne være at bygningsdelen svekkes og over tid den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon. Dette vil da medføre seg kostnader for utbedring av avviket og eventuelle følgeskader o.l.

Eiet seksjon. - Byggeår: 197

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt profilert ytterdør.

Malt tofløyet balkongdør med glassfelt.

2 stk. tofløyet terrassedør med glassfelt.

Utgang til balkong fra soverom. Størrelse på ca 5 kvm.

Skiferbelagt uteplass på ca 42 kvm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater med parkettgulv.

Innvendige veggoverflater med tapet, malt strie/tapet og malte flater.

Innvendige takflater med malt strie og malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Peis med innsats i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår.

Fliselagte gulvoverflater.

Fliselagte veggoverflater.

Malte flater i tak.

Speil.

Vegghengt-toalett, servant og innebygd badekar.
Balansert ventilasjon.

Bad fra byggeår.

Fliselagte gulvoverflater.

Fliselagte veggoverflater.

Malte flater i tak.

Speil, servantskap og høyskap.

Vegghengt-toalett, servant og dusjhjørne.

Balansert ventilasjon.

Vaskerom fra byggeår.

Fliselagte gulvoverflater.

Veggoverflater med malte flater.

Malte flater i tak.

Hvit innredning med eike-kantlister.

Utslagskum og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre profilert kjøkkeninnredning med heltre benkeplate. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin. Flisfelt.

Kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør og plastrør.

Det er visuelle avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på vaskerom.

Sikringskap i entre. Automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

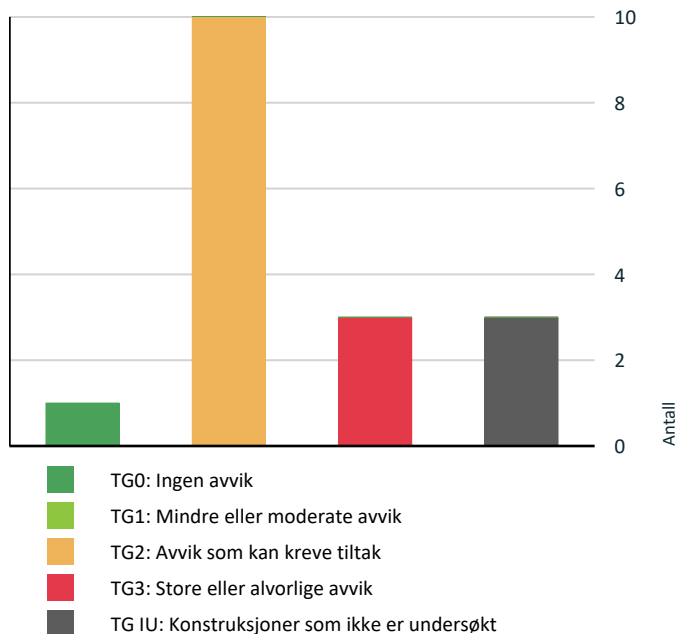
Eiet seksjon.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger på slik seksjonen fremstår.

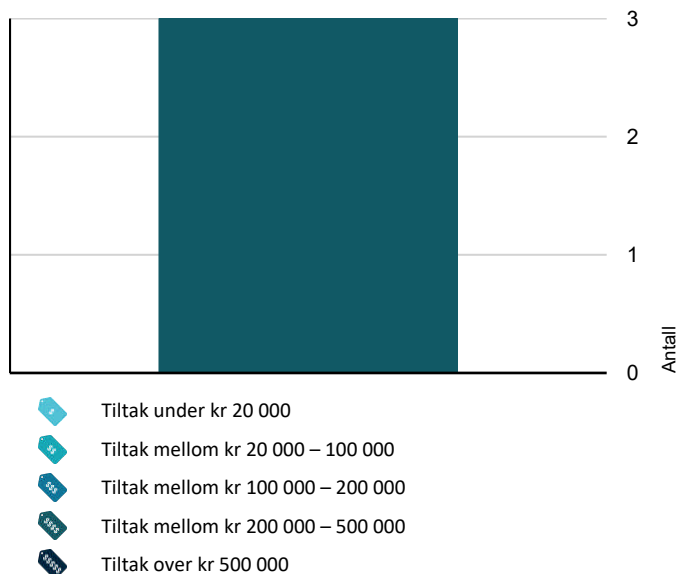
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.

Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.

Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet.

Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.

Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. . Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatte ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøkt, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller kryppkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovligheit er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Eiet seksjon.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON.

Byggeår
197

Kommentar
Iflg. EDR

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Stedvis synlig slitasje grunnet alder.

Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato.

Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert på originale vinduer og noe vedlikehold må påregnes. Vinduer med normal bruksslitasje og ingen større avvik ble registrert befaringssdag. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer er funksjonstestet, noe slark i låsemekanismer og at vindu kan ta i karm kan forekomme på eldre vinduer

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Påregnelig med løpende vedlikehold.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt profilert ytterdør.

Malt tofløyet balkongdør med glassfelt.

2 stk. tofløyet terrassedør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Aldersrelatert slitasje. Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert på original dør. Dører med normal bruksslitasje med tanke på alder, med noe

slitasje på dørbblad. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle dører er funksjonstestet, noe slark i låsemekanismer og at dør kan ta i karm kan forekomme på eldre dører

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør påregnes vedlikehold av dørbblad og karmen for å forlenge dørens brukstid



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra soverom. Størrelse på ca 5 kvm.

Skiferbelagt uteplass på ca 42 kvm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sår/riper/flisbom/sprekker på uteplass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak/utbedringer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater med parkettgulv.

Innvendige veggoverflater med tapet, malt strie/tapet og malte flater.

Innvendige takflater med malt strie og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sår/riper/hakk/svelle/riper/sprekker i overflater, samt generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak/utbedringer. Påregnelig med oppgraderinger av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Peis med innsats i stue.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.
Fliselagte gulvoverflater.
Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Speil.
Vegghengt-toalett, servant og innebygd badekar.
Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Med bakgrunn i at våtrommet og sluket er av eldre dato, må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at våtrommet/sluk har oversteget antatt levetid, samt erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overganger.
- Det ble registrert avvik i fallforhold/høyde på gulv og mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet er av eldre dato. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.
Fliselagte gulvoverflater.
Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Speil, servantskap og høyskap.
Vegghengt-toalett, servant og dusjhjørne.
Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Med bakgrunn i at våtrommet og sluket er av eldre dato, må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at våtrommet/sluk har oversteget antatt levetid, samt erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overganger.

Det ble registrert avvik i fallforhold/høyde på gulv og mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet er av eldre dato. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Fliselagte gulvoverflater.
Veggoverflater med malte flater.
Malte flater i tak.
Hvit innredning med eike-kantlister.
Utslagskum og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at våtrommet og sluket er av eldre dato, må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at våtrommet/sluk har oversteget antatt levetid, samt erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overganger.

Det ble registrert avvik i fallforhold/høyde på gulv og mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet er av eldre dato. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre profilert kjøkkeninnredning med heltre benkeplate. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin. Flisfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje. Svetskader/sår/riper m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med oppgradering/utskifting.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje. Oversteget 50 % av påregnelig levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med utskifting etterhvert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør og plastrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er visuelle avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

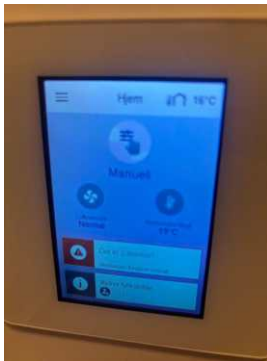
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på vaskerom. Aggregat utskiftet i ca 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Aldersrelatert slitasje, samt service.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Lokale tiltak.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap i entre. Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det bemerkes at det skal foreligge samsvarserklæring på elektriske nyinstallasjoner fra autorisert elektriker på arbeider utført etter 01.01.1999. Det bemerkes el-anlegget alder som har passert mer en 50% av sin brukstid.

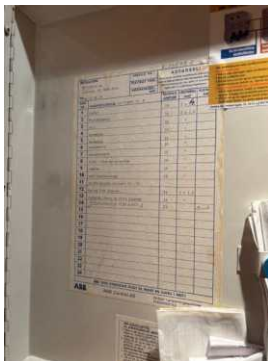
Antatt normal brukstid for el-anlegg 20 - 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

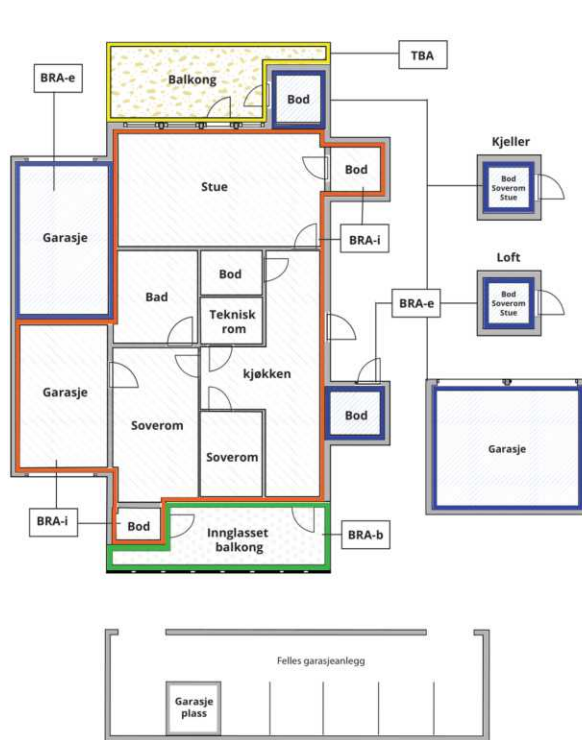
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodene
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Eiet seksjon.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	155			155	47
Kjeller		14		14	
SUM	155	14			47
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, bad 2, vaskerom, kjøkken, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger på slik seksjonen fremstår.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Thomas A. Haugan	Takstingeniør
	Knut Einar Rishovd	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	620		6	3995.4 m ²	Iflg. EDR. Gjelder for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Arnstein Arnebergs vei 11

Hjemmelshaver

Fougner Gunner Johan

Boligselskap

Sameiet Colletthaven

Eierandel

158 / 1368

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

988353892

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende Colletthaven på Madserud, barnevennlig beliggende i blindvei. Kort vei til Frognerparken samt kort avstand til Skøyen med gode servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Regulert boligområde.

Om tomten

Pent opparbeidet fellestomt.

2 biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg. 1 el-billader i front av biloppstillingsplassene.

Ekklusiv bruksrett til del av hage, i front av leiligheten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LF1496>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260263
Adresse	Arnstein Arnebergs vei 11		
Postnr.	0274	Sted	Oslo
Selgers navn	Gunnar Johan Fougner		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Navn på fullmektig:

Knut Einar Rishovd

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger:
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

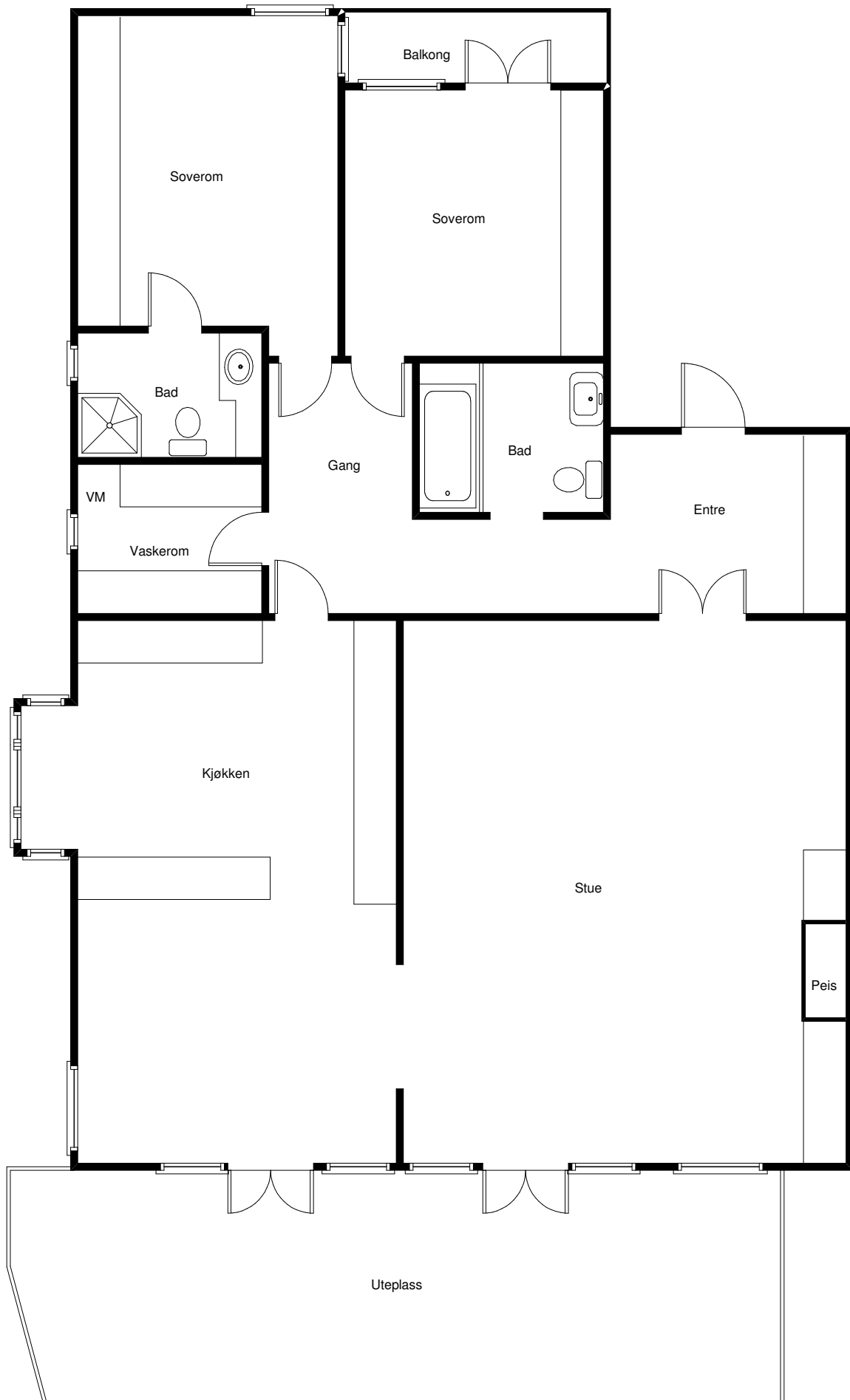
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av Knut Einar Rishovd

Arnstein Arnebergs vei 11, 0274 Oslo

Seksjonsnr. 6, 1. etasje



Planskissen er kun ment som illustrasjon, og er ikke målbar.

Arnstein Arnebergs vei 11

Nabolaget Madserud - vurdert av 70 lokalkjente











NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre




SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	11 min  0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min  1.2 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	17 min  1.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	23 min  1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min  3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min  3.5 km



OFFENTLIG TRANSPORT

 Frogner plass Linje 12	11 min  0.9 km
 Frogner plass Linje 12N, 20	11 min  0.9 km
 Borgen Linje 1, 2, 3, 5	15 min  1.2 km
 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min  1.4 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min  7.4 km

BARNEHAGER

Mads barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min  0.3 km
Tørtberg Kanvas-barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min  0.5 km
Casinetto barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min  0.5 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Skøyen	8 min 
Kiwi Frognerveien	11 min 



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

VARER/TJENESTER

🏠 Tårnhuset	14 min	🚶
🏪 Boots apotek Skøyen	14 min	🚶
🍷 Majorstuen Vinmonopol (Colosseum)	10 min	🚶

SPORT

⚽ Monolitten kunstgressbane	4 min	🚶
🏀 Monolitten basketbane	5 min	🚶
🍷 Barry´s Colosseum	15 min	🚶
🏃 SATS Sjølyst	15 min	🚶

Vedlikehold hager

Godt velholdt 91/100

Støynivået

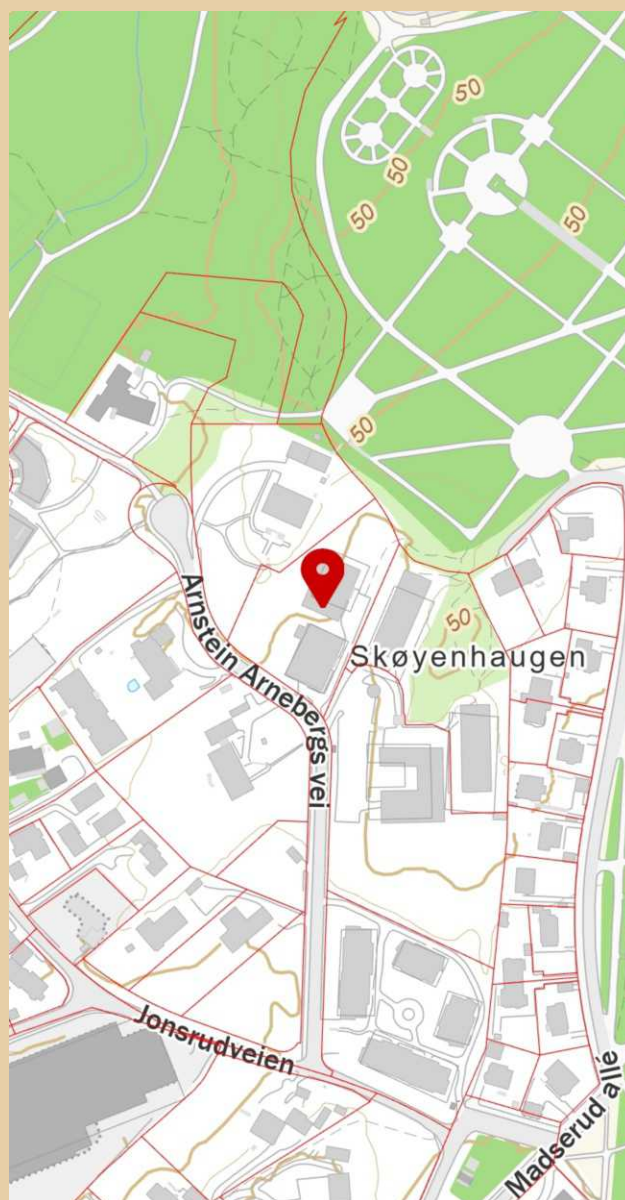
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Steffen Kjølstad
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: steffen.kjolstad@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260263 . Vår ref.: 3881-1-6

Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Colletthaven
Organisasjonsnr: 988353892
Seksjonseier: Fougner, Gunner Johan
Medeier:
Leilighetsnummer: 6
Adresse: Arnstein Arnebergs Vei 11, 0274 OSLO
Seksjonsnummer: 6
Gnr. 3
Bnr. 620

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 59972383.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 22 037,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
22 037,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	681,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	27 204,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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. Styrets kontaktinfo: colletthaven@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3881

SAMEIET COLLETTHAVEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET COLLETTHAVEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 19:00, Hos styreleder.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendring - justering av punktet om vedlikehold
9. Etablering av uteplass på fellesområdet
10. Private brannslukningsapparater
11. Planting av frukttrær på fellesområdet mot Frognerparken

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET COLLETTHAVEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Nils er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 3881 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi foreslår at styret fortsatt ikke skal motta godtgjørelse for arbeidet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret består av en leder (Nils) og to medlemmer (Martin og Liv). På årsmøtet i 2025 ble styreleder og styremedlemmer valgt for 1 år. Alle vervene står altså på valg i år. Martin og Nils stiller til gjenvalg, mens Inger Rishovd stiller til valg. Hun vil dermed avsløre Liv etter mange års tro tjeneste.

Innstilling

Styret foreslår at de foreslåtte kandidatene velges og at alle vervene har varighet på 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nils Gundersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Rishovd
- Martin Hellum

Sak 8

Vedtaksendring - justering av punktet om vedlikehold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I årsmøtet i fjor (2025) ble det vedtatt å endre vedtektene på punktet vedrørende vedlikehold. Teksten som ble vedtatt lyder:

"Sameierne må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sine seksjoner, herunder egne vinduer, både utvendig og innvendig, boder og garasjer. Det er også den enkelte sameiers praktiske og økonomiske ansvar å stå for nødvendig utskiftning av vinduer og terrassedører".

Styret har nå foretatt en justering av ordlyden som vi ønsker at årsmøtet skal vedta. Den justerte teksten lyder:

"Sameierne må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sine seksjoner, herunder boder og garasje samt utvendig og innvendig renhold av egne vinduer og dører, og eventuelle utskiftninger av egne vinduer og dører. Utvendig utseende av vinduer, dører eller fasade skal ikke endres uten særlig godkjenning av styret. Fellesarealer og annet av felles karakter, vedlikeholdes av sameiet i fellesskap."

Styrets innstilling

Styret vil foreslår at den nye teksten vedtas, slik at vi kan få dette inn vedtektene og tinglyst disse.

Forslag til vedtak

Ny ordlyd vedtas ihht til styrets forslag

Etablering av uteplass på fellesområdet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi trenger å avgjøre en endelig plassering for sofabenken og bordet som ble innkjøpt i 2025. Etter at møblene ble satt ut, opplevde vi at robotklipperen kjørte seg fast, mens benken hadde en tendens til å synke ned i bakken. Rundt plassen må man som et minimum legge avgrensningskabel for robotklipperen. Videre bør vi etablere en form for fast underlag for møblene.

For å skape litt romfølelse og intimitet ute på den ganske store og "øde" plenen, kan det være aktuelt med noen ekstra elementer som f.eks, parasoll, beplantning, vannspeil og levegg. Styret har innhentet et forslag til løsning fra Blaker Utemiljø. (se vedlegg) Både plassering, utforming og størrelse er litt annerledes enn vi ser for oss, men tilbudet gir oss en idé om kostnadsnivået. Kostnadene anslås til kr. 100- 150 000.

a) Minimumsløsningen er å lage en avgrensning for robotklipperen, slik at den ikke kjører seg fast i møblene. Dette kan vi lett ordne selv uten nevneverdige kostnader. Gresset rundt og under møblene må da klippes "manuelt", noe vi allerede gjør på sine steder der robotklipperen ikke kommer til. Opplever vi at benken synker ned i bakken, kan vi legge ut heller under bena.

b) En permanent, hyggeligere og mer vedlikeholdsfri løsning vil være å etablere et fast dekke med for det innkjøpte utemøblementet. Her kan møblene stå uten å synke ned i jorda, det vil ikke være behov for gressklipping, det vil være plass for en parasoll og en blomsterurne, og det kan plantes et par prydtrær slik at det kan skapes et lite, mer intimt rom rundt sitteplassen. Vi har altså innhentet et prisoverslag (kr. 100-150 000) for en slik plass med fast dekke, og vedlegger skisse og pristilbud til orientering. Styret mener prisen er så høy at sameiet må bruke litt tid på å vurdere om vi ønsker å koste på oss dette.

Styrets innstilling

Uteplassens etableres der møblene sto siste del av sommeren 2025, eventuelt i hjørnet ved porten/hekken.- Styret anbefaler alternativ a) ovenfor og at vi legger ned avgrensningskabel på våren 2026.

Når uteplassen ved Gunner mest sannsynlig blir fjernet, vil det oppstå et overskudd av brudd- og betongheller. Disse kan vi muligens bruke til å etablere et fast dekke under møblene med et minimum av grunnarbeider.

Inntil videre kan beboerne diskutere alternativ b), og saken kan tas opp i et senere årsmøte dersom det er stemning for ytterligere arbeider og investeringer.

Forslag til vedtak

Møblene plasseres der møblene sto siste del av sommeren 2025. Avgrensningskabel legges av styret våren 2026. Sameiet vurderer videre oppfølging i løpet av 2026.

Vedlegg

2. Tilbud - Uteplass- Blaker.xlsx

3. Skisse - Blaker.pdf

Sak 10

Private brannslukningsapparater

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle beboere har like 6 kilos brannslukningsapparater av pulvertype. Ved kontroll av disse i mars 2026 viste det seg at alle apparatene stadig har tilfredsstillende trykk, så det er meget sannsynlig at de stadig virker tilfredsstillende. Imidlertid er alle mer enn ti år gamle, og de må derfor byttes ut eller refylles for å tilfredsstille myndighetenes/forsikringsselskapenes krav.

Styret anbefaler at den enkelte beboer også vurderer å anskaffe supplerende slukkeutstyr, som brannteppe, skumapparat og eller såkalt skumspray. Sistnevnte er en liten sprayflaske som kan bekjempe en mindre brann på f.eks. komfyren uten at man ødelegger leiligheten ved bruk av pulverapparat.

Styrets innstilling

Styret foreslår at sameiet gjennom Norsk Brannvern AS går til et felles innkjøp av 8 pulverapparater. De gamle apparatene vil da samtidig samles inn og settes i stand til gjenbruk. Sameiet sørger for en periodisk kontroll av disse apparatene, før man om nye 10 år kjøper nye apparater.

Forslag til vedtak 1

Styrets innstilling vedtas (felles innkjøp og levering av pulverapparater)

Forslag til vedtak 2

Den enkelte beboer tar ansvar for å kjøpe godkjent brannslukningsapparat, enten skum- eller pulvertype.

Sak 11

Planting av frukttrær på fellesområdet mot Frognerparken

Forslag fremmet av:

Trine og Rolf Brevig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Planting av noen frukttrær på den store gressplenen mot nord/nordvest. I tillegg til frukt vil vi etterhvert få trær til å sitte under på varme sommerdager.

Styrets innstilling

Planting av trær kan være en god idé, men bør ses i sammenheng med plassering av utemøblene og en eventuell oppgradering av uteplassen. Det kan være at planting av trær kan være en fin og rimelig løsning av behovet for litt liv / romfølelse ved utemøblene på den litt ødslige plenen. Ett eller tre trær bør i så fall vurderes. Imidlertid gir planting av trær uansett noen vanskeligheter i forbindelse med avgrensning av arbeidsområdet for robotklipperen. Frukttrær vil også desverre være svært utsatt for rådyrskader.

Forslag til vedtak

Saken tas opp til ny vurdering når vi vet mer om hva vi vil gjøre med uteplassen (sak 9)

Styrets årsrapport

Sameiet Colletthaven

Årsrapport 2026

Styrets sammensetning

Sameiet Colletthaven har i 2025 hatt et styre som har bestått av Nils Gundersen (styreleder), Liv Norhoff Haraldsen (styremedlem), Trine Brevig (avtroppende styremedlem) og Marttin Hellum (påtroppende styremedlem).

Styret har hatt en rekke styremøter og ellers løpende og hyppig uformell kontakt og drøftinger av aktuelle saker.

Viktige saker i året som gikk

a) Rotteskade på sluket i fellesbadet og på dør til fellesrommet. Skaden ble reparert ved at det ble satt inn nytt stålsluk og ny dør. Skaden ble dekket av forsikringen, og sameiet betalte bare en egenandel på kr 12 000.

Alle sluk i kjelleren i de to byggene har etter dette stålsluk, og det er ikke mulig for rotter å trenge inn via sluk lenger.

b) Oppgradering av utebelysning, belysning i oppgangene og i gangen ved fellesrom i nr. 9 til LED

- 6 lys-søyler (langs oppkjørselen),
- 4 lyskupper ved inngangspartiene og garasjen
- 10 lyskupper i oppgangene
- 4 taklamper i gangen ved fellesrommene i nr. 9

Kostnadene for dette var ca. kr 20 000

c) Tetting av lekkasje, ny isolasjon av rør og ny trykktank i berederrom nr 9.

d) Fuktdetektorer er utplassert i de fire kjellergangene. Disse vil ved en eventuell lekkasje fra vannledninger i etasjene over varsle og automatisk stenge av hovedvannledningen i det aktuelle bygget. Ved eventuell falsk alarm eller etter utbedring av en virkelig lekkasje kan vannet lett settes på igjen vha. panelet på veggen i berederrommet. Bruksanvisning er hengt opp på veggen, og beboerne oppfordres til å gjøre seg kjent med systemet. Kostnadene til dette var drøyt kr. 50 000.

e) Sofabenk og bord i vedlikeholdsfritt materiale ble kjøpt og plassert på fellesarealet mot Frognerparken. Etter første sesong er erfaringen at møblene ble lite brukt. Vi så også raskt at robotklipperen kjørte seg fast, og at sofabanken hadde en tendens til å synke ned i bakken. Kostnad ca. kr 15 000.

f) Garasjeporten har skapt problemer ved at betjeningspanelet igjen ble ødelagt. Vi har derfor byttet til betjeningspanel med gammeldagse trykknapper og håper dette vil være mer solid.

g) Styret sa opp avtalen om heisvedlikehold med Schindler AS og inngikk ny avtale med Kone AS. Vi tror at Kone vil yte bedre service til en litt lavere pris.

h) På slutten av året ble en av beboerne, Gunner Fougner, dessverre nødt til å flytte til omsorgsbolig. Gunnars leilighet blir imidlertid inntil videre ikke lagt ut for salg.

i) Sameiet har gjennomført dugnad både vår og høst, og har i den forbindelse hatt hyggelig selskaperlig samvær.

Sameiets økonomi

Sameiets økonomi er god. Årsregnskapet viser at vi til tross for både noen innkjøp og reparasjoner har gått praktisk talt i null (952 kroner (6 785 inkl. finansinntekter)) i 2025.

Budsjettet for 2026 planlegger for to større saker (brannsikring og uteplass), men vi tror at disse arbeidene i alle fall delvis vil kunne utføres innenfor vedlikeholdsbudsjettets rammer. Budsjettet tilsier at vi da kan gå i balanse uten at vi behøver å sette opp husleien i 2026. Sameiet har da hatt uendret husleie i årene 2025 og 2026.

Imidlertid vil styret gå inn for en husleieøkning på 5 % fra 1. januar 2027 for å kompensere for stadig økende generelle utgifter. Dette vil øke sameiets inntekter med ca. kr 38 000 i året.

Planlagte prosjekter i 2026

Brannsikring: Styret har tegnet kontrakt med et brannsikringsfirma som vil kontrollere og sette i stand brannutstyret i sameiet. Samtidig vil alle beboere kunne få sjekket sine respektive brannslukningsapparater. Vi har også inngått en serviceavtale for årlig kontroll av brannsluknings og -varslingsutstyr, samt av brannporten i garasjen. For å spare penger, vil noe enklere monteringsarbeid utføres på dugnad av sameiets beboere.

Uteplass: Det er nødvendig å gjøre noen arbeider i forbindelse med de nye utemøblene. Dette er eget punkt på dagsordenen i årsmøtet.

SAMEIET COLLETTHAVEN
ORG.NR. 988 353 892, KLIENTNR. 3881

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	763 232	705 016	763 000	763 000
Ladeinntekter elbil		7 843	3 611	4 000	7 000
Andre inntekter	3	2 000	5 500	0	2 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		773 075	714 127	767 000	772 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	10	-9 600	-4 800	-10 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-31 904	-30 676	-32 000	-33 000
Konsulenthonorar		-3 265	-2 500	0	0
Drift og vedlikehold	4	-217 955	-200 471	-169 000	-188 000
Forsikringer		-98 566	-90 828	-109 000	-111 000
Kommunale avgifter	5	-181 692	-165 160	-191 000	-191 000
Energi/fyring	6	-100 530	-95 010	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-59 766	-55 065	-60 000	-63 000
Andre driftskostnader	7	-68 846	-50 282	-81 002	-83 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-772 123	-694 791	-742 002	-764 000
DRIFTSRESULTAT		952	19 335	24 998	8 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	5 897	3 197	0	0
Finanskostnader	9	-64	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 833	3 197	0	0
ÅRSRESULTAT		6 785	22 532	24 998	8 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		6 785	22 532		

SAMEIET COLLETTHAVEN
ORG.NR. 988 353 892, KLIENTNR. 3881

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	33 600	43 200
SUM ANLEGGSMIDLER		33 600	43 200
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		362	0
Forskuddsbetalte kostnader		14 336	13 396
Driftskonto OBOS-banken		79 905	105 473
Sparekonto OBOS-banken		115 455	108 283
SUM OMLØPSMIDLER		210 058	227 152
SUM EIENDELER		243 659	270 352
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		235 536	228 751
SUM EGENKAPITAL		235 536	228 751
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	29 287
Leverandørgjeld		8 123	12 314
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 123	41 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		243 659	270 352
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2026

Styret i Sameiet Colletthaven

Nils Jørgen Gundersen

Martin Hellum

Liv Norhoff Haraldsen

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	763 232
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	763 232

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Dugnad	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	2 000

NOTE 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 218
Drift/vedlikehold VVS	-63 635
Drift/vedlikehold elektro	-26 601
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 591
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 560
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 592
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 759
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-217 955

NOTE 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-156 153
Feie- og tilsynsgebyr	-1 944
Renovasjonsgebyr	-23 595
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-181 692

NOTE 6**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-100 530
SUM ENERGI / FYRING	-100 530

NOTE 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-44 184
Snørydding	-12 875
Andre driftskostnader	-150
Kontor- og datarekvisita	-599
Andre kontorkostnader	-210
Telefon, annet	-2 535
Vedlikehold biler/maskiner	-2 659
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 111
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 324
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-68 846

NOTE 8**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 172
Andre renteinntekter	362
SUM FINANSINTEKTER	5 897

NOTE 9**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-64
SUM FINANSKOSTNADER	-64

NOTE 10**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2018	27 688	
Avskrevet i år	-27 667	
		1
Robotklipper		
Tilgang 2024	47 999	
Avskrevet tidligere	-4 800	
Avskrevet i år	-9 600	

	33 599
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	33 600
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 600



Vedlegg

16 av 18

Sisse Blaker.pdf



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 3881 Selskapsnavn: SAMEIET COLLETTHAVEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET COLLETTHAVEN

Organisasjonsnummer: 988353892

Møtet ble avholdt 8. april kl. 19:00, Hos styreleder.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Nils Gundersen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Nils foreslått. Som protokollvitne ble Knut Einar Rishovd foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

NB

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar

Styrets innstilling

Styret foreslår å fortsette uten godtgjørelse

Forslag til vedtak:

Styrets forslag vedtas

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og to styremedlemmer skal velges. Periode er 1 år.

Følgende kandidater stiller til valg:

Styreleder: Nils Gundersen

Styremedlem: Liv Norhoff Haraldsen, Trine Brevig, Martin Hellum

Innstilling

Nils Gundersen velges som styreleder

To av de tre kandidatene til styremedlemsvervet velges slik eierne synes er best

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Nils Gundersen

Følgende stilte til valg:

Nils Gundersen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Liv Norhoff Haraldsen

Martin Hellum

Følgende stilte til valg:

Trine Brevig

Liv Norhoff Haraldsen

Martin Hellum

NB

8. Utskifting av vinduer

Fremmet av: Knut Einar Rishovd

Vinduer og terrassedører vil på et eller annet tidspunkt måtte skiftes ut. Hvis noen ønsker/har behov for å skifte vinduer/terrassedører nå, er spørsmålet om tiltaket skal dekkes over fellesbudsjettet eller betales av den enkelte sameier. Alle vil på sikt ha behov for å skifte vinduer, evt. bytte tolagsglassene mot nye og bedre tolagsglass (som Nils og Vibeke har gjort på kjøkkenvinduet med god effekt). Gjøres dette etter den enkeltes forgodtbefinnende, vil den enkelte bestemme løsning og omkostninger. Om sameiet skal stå for utskifting og betaling i alle leiligheter, må man, enten man velger en felles teknisk løsning eller ei, likevel fordele utgiftene etter seksjonens størrelse, og det vil være den enkelte som egentlig betaler for sin egen seksjon.

Tidspunktet for en eventuell utskifting av alle vinduer i sameiets regi, bør etter styrets mening også sees i lys av mulig kommende EU-pålegg med blant annet eventuelt krav til glassenes/vinduenes u-verdi.

Det store karnappvinduet på kjøkkenet kan ikke åpnes, hvilket er et stort problem for alle i 2. etasje, da det er svært vanskelig å vaske.

Styrets innstilling

1. Ansvaret for vedlikehold og utskifting av vinduer og terrassedører ligger i dag hos sameiet, selv om det i pkt 11 i sameiets vedtekter heter "Sameierne må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sine seksjoner, herunder egne vinduer, både utvendig og innvendig, ...". Med vedlikehold menes her vask og stell, ikke utskifting.

I eierseksjonsloven § 32, heter det: Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som [...]

i. vinduer og ytterdører.

[...]

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Styret mener likevel at det bør være opp til den enkelte sameier å velge å skifte ett eller flere vinduer og/eller terrassedører, eller evt. bare bytte tolagsglass, etter eget behov og til ønsket tidspunkt, og selv betale for dette. Hvis det på et senere tidspunkt kommer minstekrav om u-verdi eller andre kvalitetskrav til vinduer og terrassedører, og det man har skiftet til ikke oppfyller lovpålagte krav, må man selv bekoste ny utskifting.

Styret anbefaler derfor at det stemmes over om vi skal endre sameieravtalen slik at det i pkt 11 vil stå "Sameierne må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sine seksjoner, herunder egne vinduer, både utvendig og innvendig, boder og garasjer. Det er også den enkelte sameiers praktiske og økonomiske ansvar å stå for nødvendig utskifting av vinduer og terrassedører". Den nøyaktige ordlyd kan om nødvendig formuleres bedre av sameiets rettskyndige, Knut Einar Rishovd.

Endringer av vedtektene fordrer et 2/3-flertall, dvs. at minst seks av de åtte sameierne må stemme for forslaget.

2. Styret mener at det bør være mulig å velge hengslet/vippevindu i karnappet dersom den enkelte sameier finner dette ønskelig - selv om det blir litt forskjell i bredden på vindusstolpe i forhold til dagens løsning. Sameiet må imidlertid finne en standard type, slik at vindusløsningen blir den samme der man ønsker å bytte.

3. Skulle forslag 1 ikke bli vedtatt, slik at sameiet fremdeles står ansvarlig for utskifting av vinduer og terrassedører, vil det likevel neppe være nødvendig med en generell utskifting av vinduene i sameiet på de nærmeste ti årene. Dette er altså ikke en aktuell problemstilling på lenge ennå.

Men, enkelte vinduer må kanskje skiftes av tekniske årsaker som ikke har med isolasjonsevne å gjøre, f. eks. Rishovds stuevindu, som ikke lenger lar seg låse (eller Riis/Gundersens vinduer som ble skiftet ut etter at de sprakk i solen). Sameiet bør da ha en policy for standard på slike vinduer, slik at vi i slike tilfeller ikke

byter til en teknisk standard som ikke er høy nok ved en senere koordinert utskiftning i hele sameiet. Siden fremtidens krav ved utskiftning trolig vil være tre-lagsvindu (lavest mulig u-verdi), mener styret at dette bør være standarden ved nødvendig utskiftning av enkeltstående vinduer dører pga tekniske vanskeligheter.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Sameieravtalen endres i tråd med styrets innstilling. Den estetiske utforming av eventuelle dører eller vinduer må være i samsvar med dagens utseende. Den enkelte sameier skal kunne bytte til et hengslet/vippevindu i kjøkkenkarnappet ved behov. Sameier bekoster dette selv, og vinduet må være av en standard type som er så lik dagens vindu som mulig, og godkjent av styret. Hvorvidt bytte av vindu er meldepliktig eller ikke avklares av styret.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Den enkelte sameier skal kunne bytte til et hengslet/vippevindu i kjøkkenkarnappet ved behov. Sameier bekoster dette selv, og vinduet må være av en standard type som er så lik dagens vindu som mulig, og godkjent av styret. Hvorvidt bytte av vindu er meldepliktig eller ikke avklares av styret.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Vinduer eller dører som av ulike tekniske årsaker må skiftes ut før sameiet velger å iverksette en full utskiftning av alle vinduer/dører en gang i fremtiden, skal være trelags/ha lavest u-verdi.

✗ Ikke vedtatt.

9. Revisjon av årsregnskap for fremtiden

Sameiets årsregnskap har til nå blitt revidert og godkjenta av Arild Ulmo, som med dette har gjort en fin jobb for sameiet.

Det er imidlertid ikke nødvendig at årsregnskapet for små sameier (under 20 enheter) skal godkjennes av revisor. "I mindre sameier er det ikke krav om revisor, men det kan likevel besluttes av årsmøtet." (Advokatfirmaet Sterk)

I Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) heter det:

"§ 65. Plikt til å ha revisor

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt."

Styrets innstilling

Styret mener at vi for fremtiden kan droppe revisorgodkjenning, ettersom det ikke er krav om dette i lovgivningen, og siden vi får våre regnskaper utarbeidet fra en profesjonell forretningsfører, OBOS. Vi vil med dette slippe en byråkratisk og unødvendig arbeidsoperasjon.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap for 2025 og etterfølgende år sendes ikke til godkjenning hos revisor.

✓ Vedtatt.

NG
X

berörelse avsluttet 21⁰⁰

Nils Arlander

Ordförande

Knut Einar Rishovd
medunderskrifter

**SAMEIEVEDTEKTER OG BRUKSAVTALE
FOR COLLETTHAVEN, ARNSTEIN ARNEBERGSVEI 9 OG 11, 0274 OSLO.
Endret på ordinært årsmøte 17.03.2026**

**1
SAMEIET**

Sameiets navn er Colletthaven.

Sameiet eier den faste eiendom Arnstein Arnebergs vei 9 og 11, gnr. 3, bnr. 620 i Oslo. Medlemmene er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen. Formålet er å ivareta sameiernes felles interesser gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg for sameiets eiendom.

SEKSJONSINDELING:

S nr.:	Leil. ..	Arnstein vei 9:	Sameiebrøk: Nevner= 1.368	Bod nr.:	Garasje nr.:	Tomt nr.
1	1	1. etg.	184	1	1 og 2	1
2	2	1. etg.	158	4	3 og 4	2
3	3	2. etg.	184	2	5 og 6	
4	4	2. etg.	158	3	7 og 8	

S nr.:	Leil. nr.:	Arnstein vei 11:	Sameiebrøk: Nevner= 1.368	Bod nr.:	Garasje nr.:	Tomt nr.
5	5	1. etg.	184	5	10 og 11	3
6	6	1. etg.	158	6	12 og 13	4
7	7	2. etg.	184	8	9 og 14	
8	8	2. etg.	158	7 og 9	15 og 16	

Sum teller er 1.368, som stemmer med nevner 1.368.

**2
SAMEIETS ORGANER**

Sameiets øverste organ er sameiermøte, hvortil samtlige eiere av seksjoner har møterett og stemmerett. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøte, medmindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem (i tillegg til den som avgir stemme) har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**3
ORDINÆRE SAMEIERMØTER**

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallingen skjer skriftlig fra styret med et varsel på minimum 8, maksimum 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal følge årsrapport fra styret og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes til styret senest 21 dager før møtet. Forslag som gjelder endringer av vedtekter eller som vil medføre vesentlige belastninger for den enkelte sameier eller for sameiet som hellet, må forelegges styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallingen.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.
4. Foreta valg av styre og revisor.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøte en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Referat utsendes til sameierne.

4

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller minst 2 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Det ekstraordinære sameiermøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen. For øvrig gjelder samme bestemmelser som ved ordinært sameiermøte.

5

STEMMERETT/FULLMAKTER

I ordinære og ekstraordinære sameiermøter har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal før møtet legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår noe annet av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

6

FLERTALLSKRAV

Med unntak av det som fremgår av neste avsnitt, treffes alle beslutninger, herunder valg, av alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Endringer av vedtektene og vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer eller utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, kreves 2/3 – to tredjedels – flertall av de avgitte stemmene, jfr. paragraf 21 i Lov om eierseksjoner.

7

STYRET

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne og består av tre medlemmer. Ett av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiermøte. De øvrige styremedlemmer kan velges samlet. Valg skal skje skriftlig, hvis noen av sameierne

krever det. Ved skriftlige valg skrives like mange navn på stemmeseddelen som det antall som skal velges som styremedlemmer og varamedlem. Den/de som får flest stemmer, blir styremedlem. Gjenvalg er tillatt.

Sameierne kan beslutte at de, etter eierseksjonslovens § 23, ikke skal velge styre, men at styrets funksjoner etter loven, skal utøves av sameierne i fellesskap. Sameierne bør allikevel velge en leder.

8

INNKALLELSE TIL STYREMØTER

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer (eventuelt sameiere) krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter, og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

9

STYRETS KOMPETANSE

Styret forestår forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når minst to av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst to medlemmer i fellesskap. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Forvaltning av sameiets daglige anliggender kan overlates til en forretningsfører, dog slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for og godkjennes av styret. Forretningsfører skal holde styret orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte, i den utstrekning styret finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse

- 1.

10

SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin seksjon ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Overdragelser og bortleie må meldes til styret/forretningsfører på forhånd. I melding om salg skal det oppgis selgers nye adresse, kjøpers navn og adresse, samt om kjøper selv skal bebo seksjonen eller ikke. I melding om bortleie, skal leietakers navn og utleiers nye adresse oppgis, samt leietiden. Ved salg, plikter selger å fremlegge disse vedtekter for nye eiere, som må tiltre vedtektene som bindende for seg. Leietakere plikter også å følge vedtektene og andre vedtak eller ordensregler, som er gjort i sameiet.

For å opprettholde bebyggelsens karakter, kan styret treffe bestemmelser om fargevalg ved maling av fasader, farge- og typevalg av eventuelle markiser og andre forhold som har betydning for bebyggelsens utseende.

Ingen sameier eller leietaker kan drive virksomhet i sine seksjoner, som er til sjenanse for andre sameiere ved lukt, støv e.l., eller som på noen måte nedsetter eiendommens verdi eller omdømme.

11

FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD

Fellesutgifter til drift og vedlikehold av fellesanliggender fordeles etter sameiebrøkene. Dette gjelder bl.a. forsikring, eiendomsskatt og kommunale avgifter, forretningsførsel, felles strøm, abonnementer, vaktmestertjeneste, renhold av fellesrom, utvendig vedlikehold og annet av felles nytte for alle seksjoner. Felles strøm skal ha egen måler.

Sameiermøte kan imidlertid bestemme, at spesielle kostnader til drift av fellesanliggender eller påkostninger som har lik verdi for hver seksjon, kan fordeles likt mellom seksjonene.

Sameiet tegner felles fullverdiforsikring for sameiets eiendom. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekker sameiet egenandelen. Hver enkelt sameier har selv ansvar for å tegne egne forsikringer for innbo, egne innredninger mv.

Hvis noen av sameierne foretar påkostninger, installasjoner eller ombygginger som forårsaker økning av sameiets driftsutgifter, så som forsikring, eiendomsskatt e.l., skal økningen av utgiftene bæres av den eller de seksjoner dette gjelder.

Innbetalingen av fellesutgiftene skjer med en fast månedlig sum eller kvartalsvis fra hver sameier, fastsatt i sameiermøte. Overskudd i driftsregnskapet tillegges sameiets egenkapital. Ingen sameier kan kreve utbetalt andel av opparbeidet egenkapital, verken ved salg eller bortleie. Underskudd kan utlignes på Sameierne.

Sameierne må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sine seksjoner, herunder boder og garasje samt utvendig og innvendig renhold av egne vinduer og dører, og eventuelle utskiftninger av egne vinduer og dører. Utvendig utseende av vinduer, dører eller fasade skal ikke endres uten særlig godkjenning av styret. Fellesarealer og annet av felles karakter, vedlikeholdes av sameiet i fellesskap.

12

BRUK AV FELLESAREALER, TOMTEN, BODER OG GARASJER.

Tomten, trappeganger og andre fellesrom, er til felles bruk for alle sameierne. Dog er noen deler av tomten fordelt på enkelte seksjoner, jfr. vedlagte tomtekart med inntegning av arealer.

Hver seksjon har enerett til bruk av boder og garasjer slik de er fordelt på hver seksjon i henhold til fordelingslisten på side 1 og med henvisning til vedlagte plantegninger. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av boder og garasjer som de er tillagt, men kan inngå avtaler seg imellom om bruk av disse. Endringer av fordelingslisten på side 1, kan ikke skje, uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen, samtykker.

De 2 parkeringsplassene ved inngangen til Arnstein Arnebergs vei 11 er forbeholdt gjester, og om nødvendig for av- og pålessing for beboerne. De må ikke brukes fast av beboerne, som forventes å benytte sine garasjeplasser.

13
SAMEIETS PANTERETT

Sameiet har panterett i hver seksjon på kr. 30.000.-, som sikkerhet for dekning av fellesutgifter og andre forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal være uten opptrinnsrett og ha prioritet etter lånetakst.

14
MISLIGHOLD

Ved eventuelt mislighold av fellesutgifter, er styret berettiget til å beslutte tvangsinn drivelse, hvis dette er nødvendig for å få dekket sameiets tilgodehavende hos den enkelte sameier, eller forhindre tap for sameiet, i henhold til bestemmelsene i eierseksjonslovens § 16.

Hvis det oppstår tvil om disse vedtekter eller tolkningen av dem, retter en seg etter Lov av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.

Som vedlegg til disse vedtekter følger oversikter over boder, garasjer og tomten, i alt 2 sider.

Oslo, den 17. mars 2026

Seksjon 1:

Knut Einar Rishovd

Seksjon 5:

Nils Jørgen Gundersen og Vibeke Riis

Seksjon 2:

Thorvald M.Haraldsen

Seksjon 6:

Gunner Fougner

Seksjon 3:

Arild og Myrna K. Ulmo

Seksjon 7:

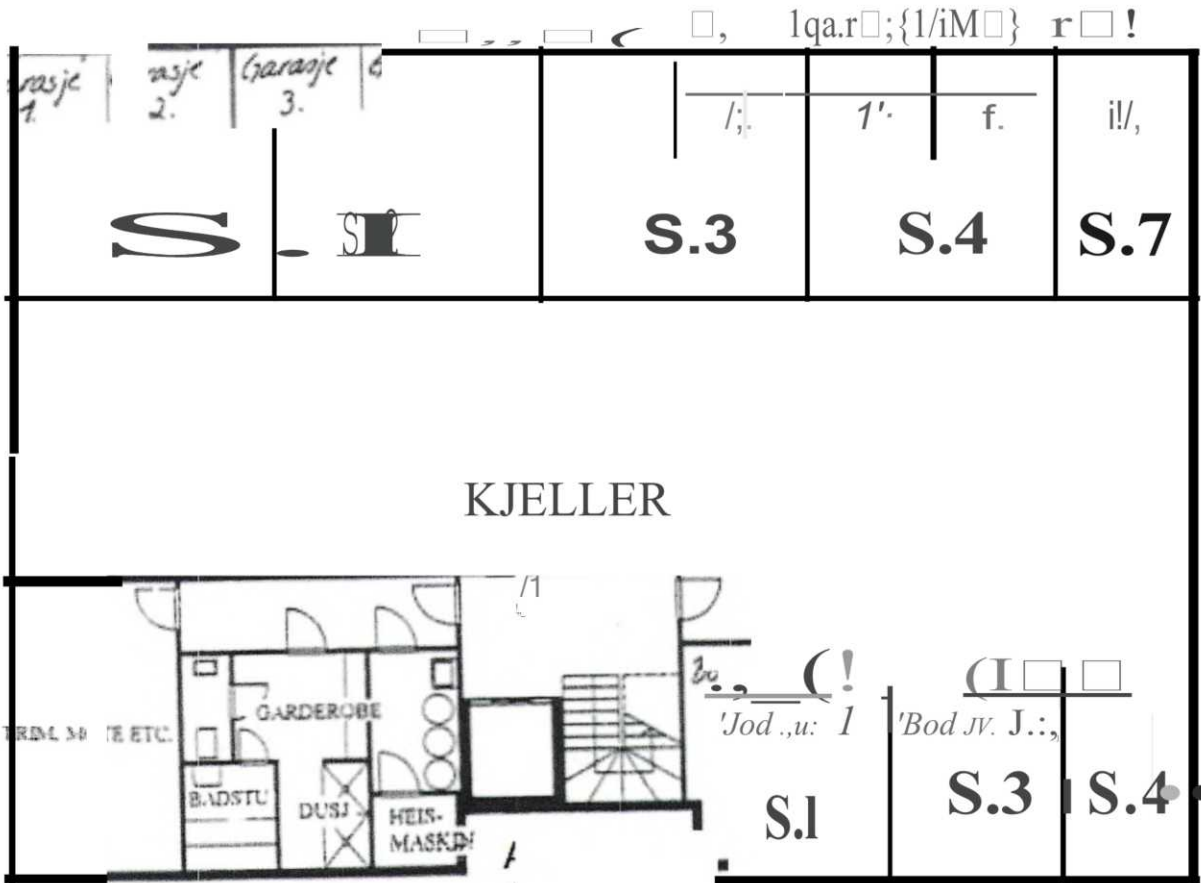
Martin Hellum og Anjula P. Hellum

Seksjon 4:

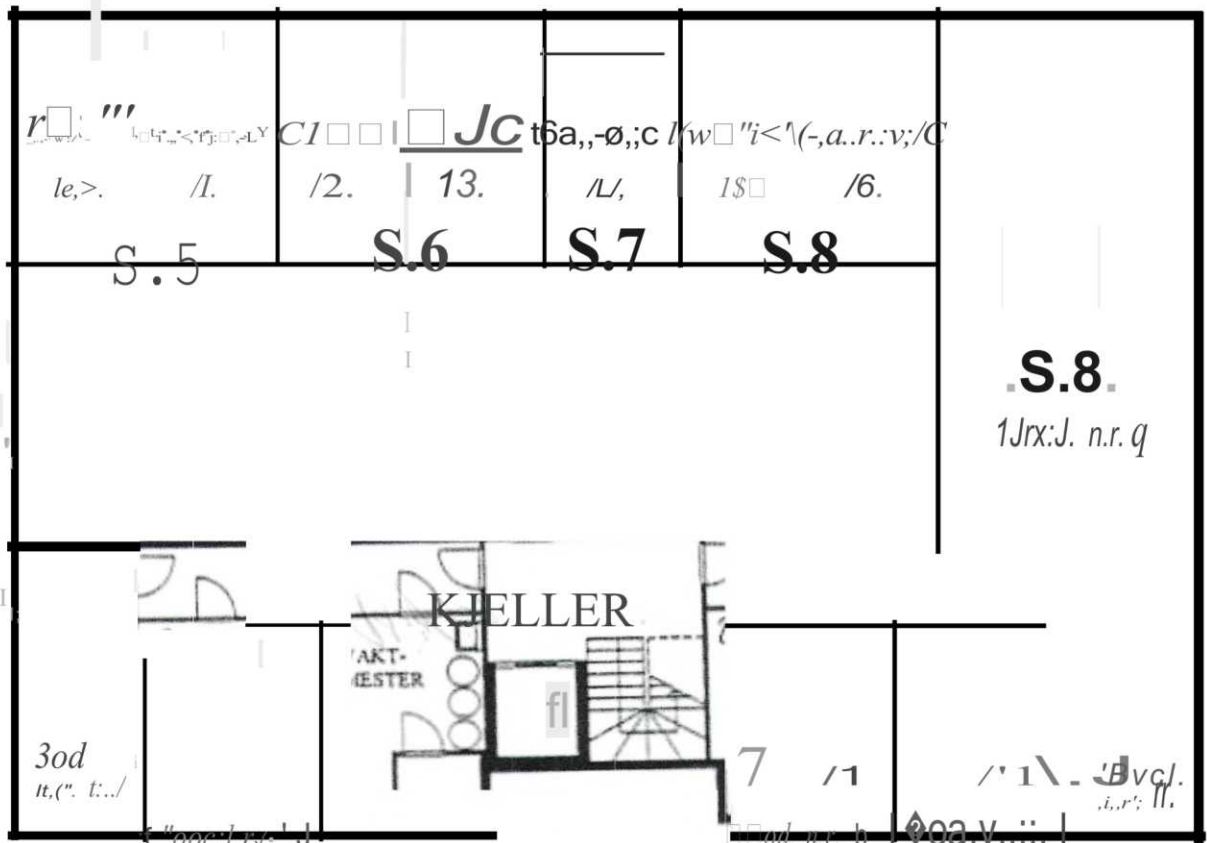
Rolf og Trine Brevig

Seksjon 8:

Mariken Landstad Helle



Arnstein
Arnebergs
vei9



S.21 tS.5

A

Arnstein
Arnebergs vei

11

S.6

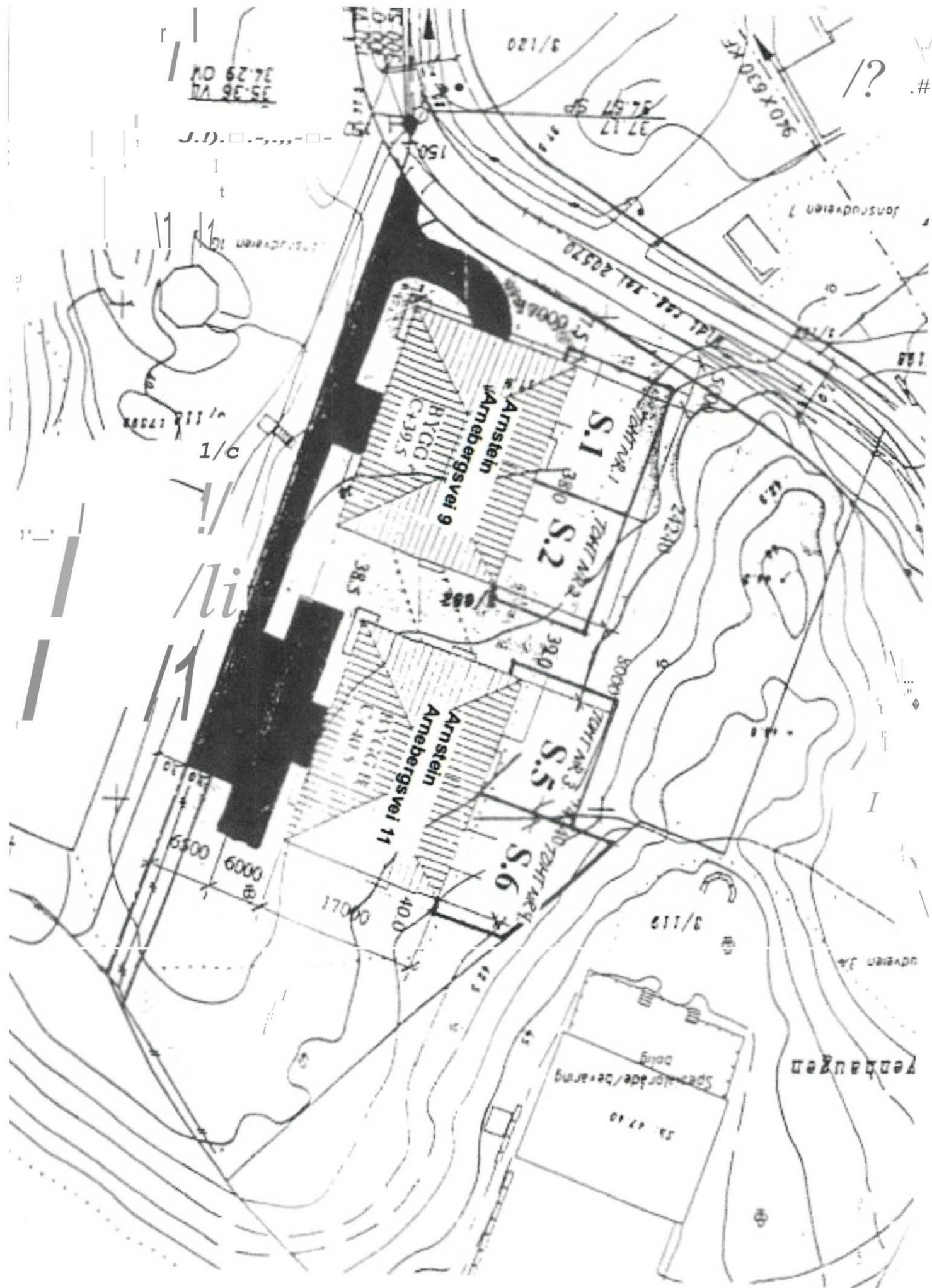
ii

S.

8

S.

7



35.36 VA
37.29 DA

J.D. □ - - - - □

1/c

li

1

? / #

Spekforde/beaning

3/119

58.12.10

3/120

37.17
37.51
27.17

3107630 KF

118 1788

118 1788

Jonsrudviken 7

I

udviken 3A

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788

118 1788



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Moderne Bygg Eiendom AS

Arnstein Arnebergs vei 11
0274 OSLO

Dato: 11 JAN 1999
Arkivkode:

Deres ref: Vår ref (saknr): 9404032-25 Saksbeh: Øyvind Nesbakken
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: ARNSTEIN ARNEBERGS VEI Eiendom: 3/119//1
11
Tiltakshaver: Moderne Bygg Eiendom A/S Adresse: Nobelsgate 14, 0268
Søker: Div.A arkitekter AS Adresse: Kristinlundveien 12 Tlf: 2255, 0268
Tiltakstype: Blokk Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest

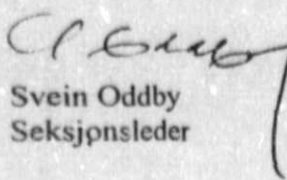
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

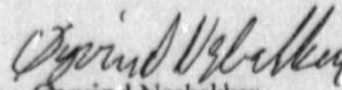
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll


Svein Oddby
Seksjonsleder


Øyvind Nesbakken
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOP!

Solbrekken, Geir

Hvamveien 4
2013 SKJETTEN

Dato: 11 JAN 1999

Dere ref:

Vår ref (saknr): 9404032-25
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Øyvind Nesbakken

Arkivkode:

Byggeplass: ARNSTEIN ARNEBERGS VEI Eiendom: 3/119//1
11

Tiltakshaver: Moderne Bygg Eiendom A/S

Adresse: Nobelsgate 14, 0268

Søker: Div.A arkitekter AS

Adresse: Kristinelundveien 12 Tlf: 2255, 0268

Tiltakstype: Blokk

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest

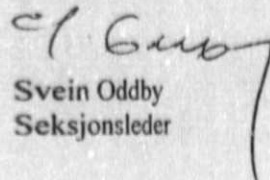
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

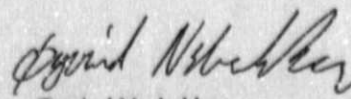
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll


Svein Oddby
Seksjonsleder


Øyvind Nesbakken
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



Arbeidssted (Matrikelnum., rer. adresse)	003/0119 Jonsrudveien 3	Journalnr.	94/074955 SB
Arbeidets og bygningens art	JONSRUDVEIEN 3, NYBYGG - FLERMANNSBOLIG - BYGG B	Innlevert	19,12,94
Byggherre	Moderne Bygg A/S, Blindernveien 5, 0361 OSLO		
Anmelder	Div.A arkitekter AS, Kristinelundveien 12, 0268 OSLO		

✓	✓	16		31	46	61	76	91						
✓	✓	17		32	47	62	77	92						
✓	✓	18		33	48	63	78	93						
✓	✓	19		34	49	64	79	94						
✓	✓	20		35	50	65	80	95						
✓	✓	21		36	51	66	81	96						
✓	✓	22		37	52	67	82	97						
✓	✓	23		38	53	68	83	98						
✓	✓	24		39	54	69	84	99						
✓	✓	25		40	55	70	85	100						
✓	✓	26		41	56	71	86							
✓	✓	27		42	57	72	87							
13		28		43	58	73	88							
14		29		44	59	74	89							
15		30		45	60	75	90							

Dig. byggelinje
 Godk. 8/12-95 Igangs. 10/10-96
 11/1-99

Jnr. _____
 Sendes oppmålingsvesenet 11/12-95
 Gravetill. o.t. 0/10-96
 Gravetill. 11/4-96 lw
 full till. o.t. 0/10 14/8-96

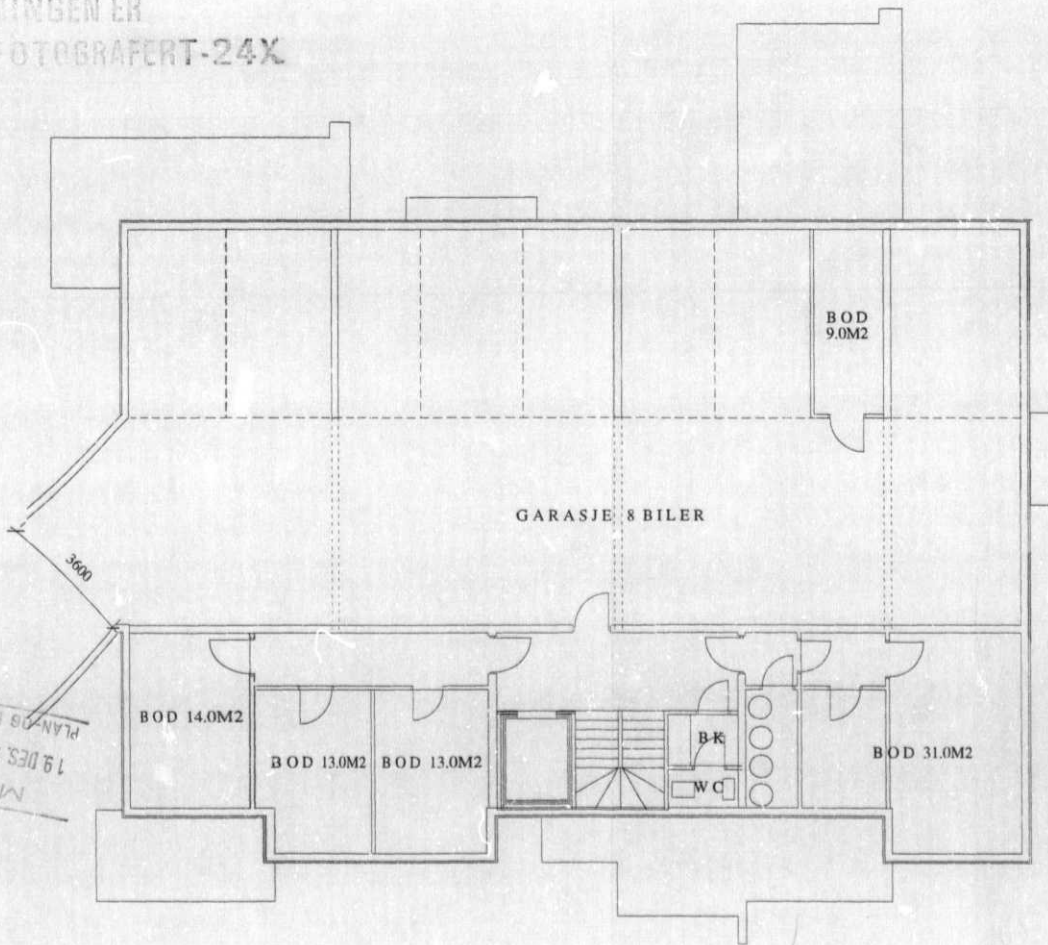
Ap. 8/12-95 Igangs. 10/10-96 full bruk. 11/1-99

Jnr. _____
 Sendes oppmålingsvesenet 29/3-96
 SEND BYGGETILLATELSE
 h. / topp gr. utg.

SEND BYGGETILLATELSE
 Fra topp gr. mur utg. 15/8-96 lw
 sendt 20/6-96 BS

IGANGSETTINGSTILLATELSE
 Fra topp gr. mur 10/10-96 lw

TEGNINGEN ER
MEDFOTOGRAFERT-24X



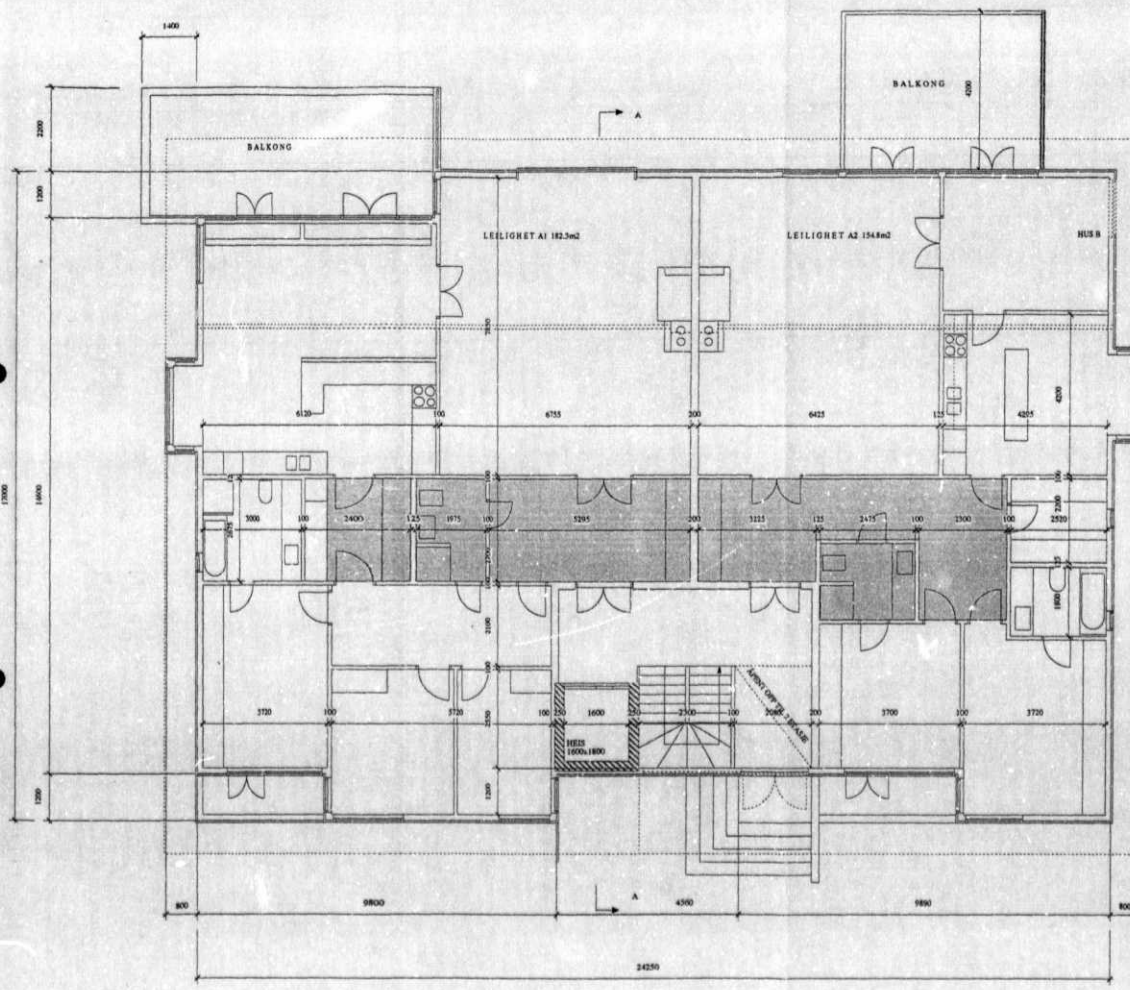
MOTTATT
19 DES 94
PLAN OG BYGNINGSSETATEN

Div.
MINAL ERBA AS
Kjellerbyggen 12
2010
Mottatt dato: 20.12.94
Mottatt klokke: 9:42:29.525
Stu. Ark. Havnstr. Skurum
Stu. Ark. Havnstr. Skurum
Stu. Ark. Havnstr. Skurum

SKØYENHAGEN
BYGGMELDING
01.12.94

MODERNEBYGG AS.
1:100
KJELLER BYGG B

1
TEGN NR.
B 02



TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

7

NEDPØRET HJEMM I 1. ETASJE

PROJEKT	SKØYENHAUGEN
BYGGER	MODERNBYGG BIDDEN AS
TEKNIK	A 02
BYGGER	1:1000
BYGGER	13.04.91
BYGGER	CSK

HUS A & B
 PLAN I 1. ETASJE

SKØYENHAUGEN
 1:1000
 13.04.91
 CSK

Diva
 ARKITEKTER
 0402 20 00
 0402 20 01
 0402 20 02
 0402 20 03
 0402 20 04
 0402 20 05
 0402 20 06
 0402 20 07
 0402 20 08
 0402 20 09
 0402 20 10
 0402 20 11
 0402 20 12
 0402 20 13
 0402 20 14
 0402 20 15
 0402 20 16
 0402 20 17
 0402 20 18
 0402 20 19
 0402 20 20



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Steffen Kjølstad
ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 11

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531080
9145704

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 620

Vi viser til bestilling av 20260421 for ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 11.

GNR. 3 BNR. 620

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.04.1996.

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

3997 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



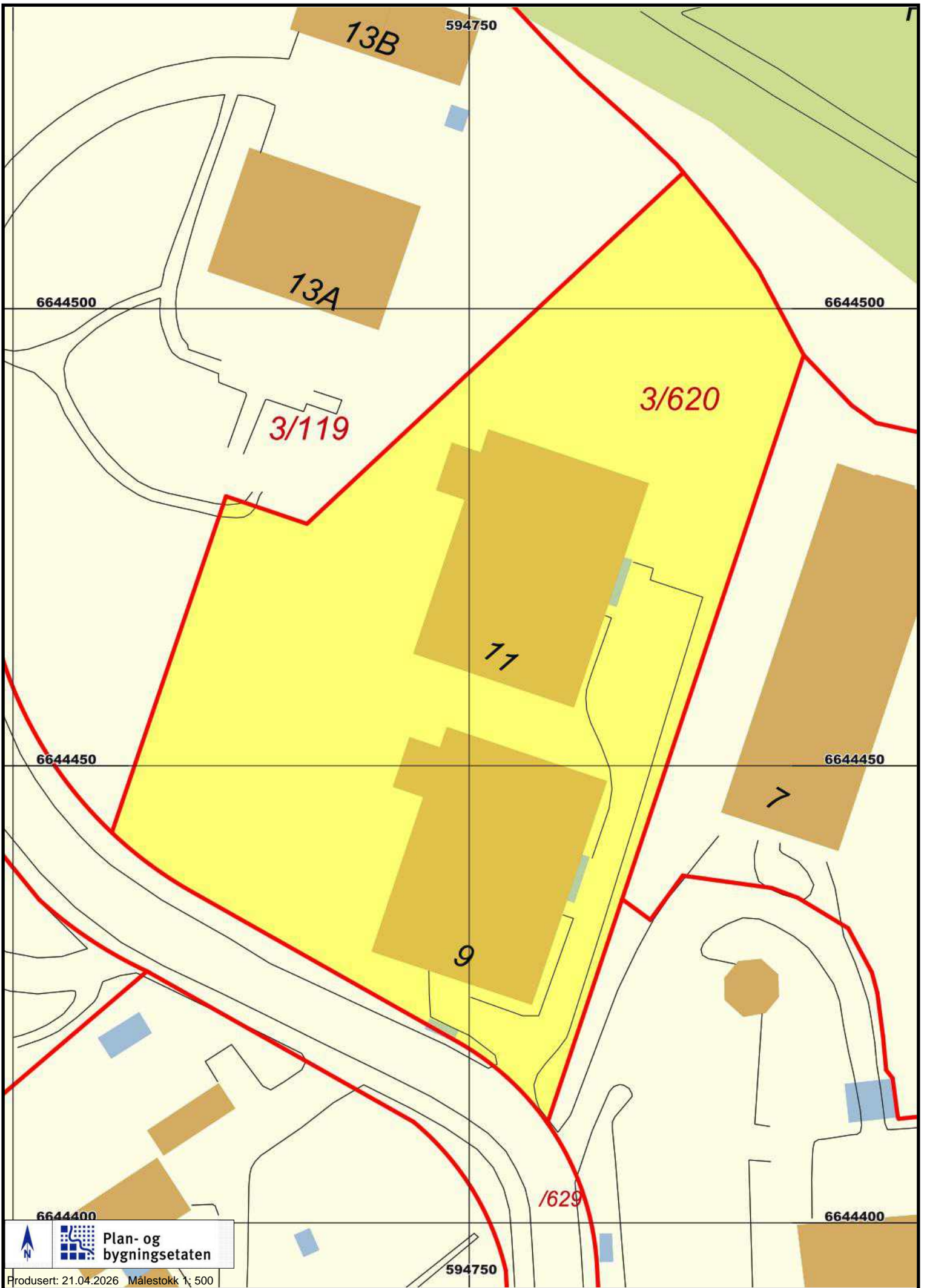
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



13B

594750

13A

6644500

6644500

3/119

3/620

11

6644450

6644450

7

9

6644400

6644400

1629

594750



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 500

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Arnstein Arnebergs vei 11, 0274 Oslo
Gnr. 3, Bnr. 620, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

159260263

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Steffen Kjølstad

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 452 18 292

E-post:

steffen.kjolstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-