PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

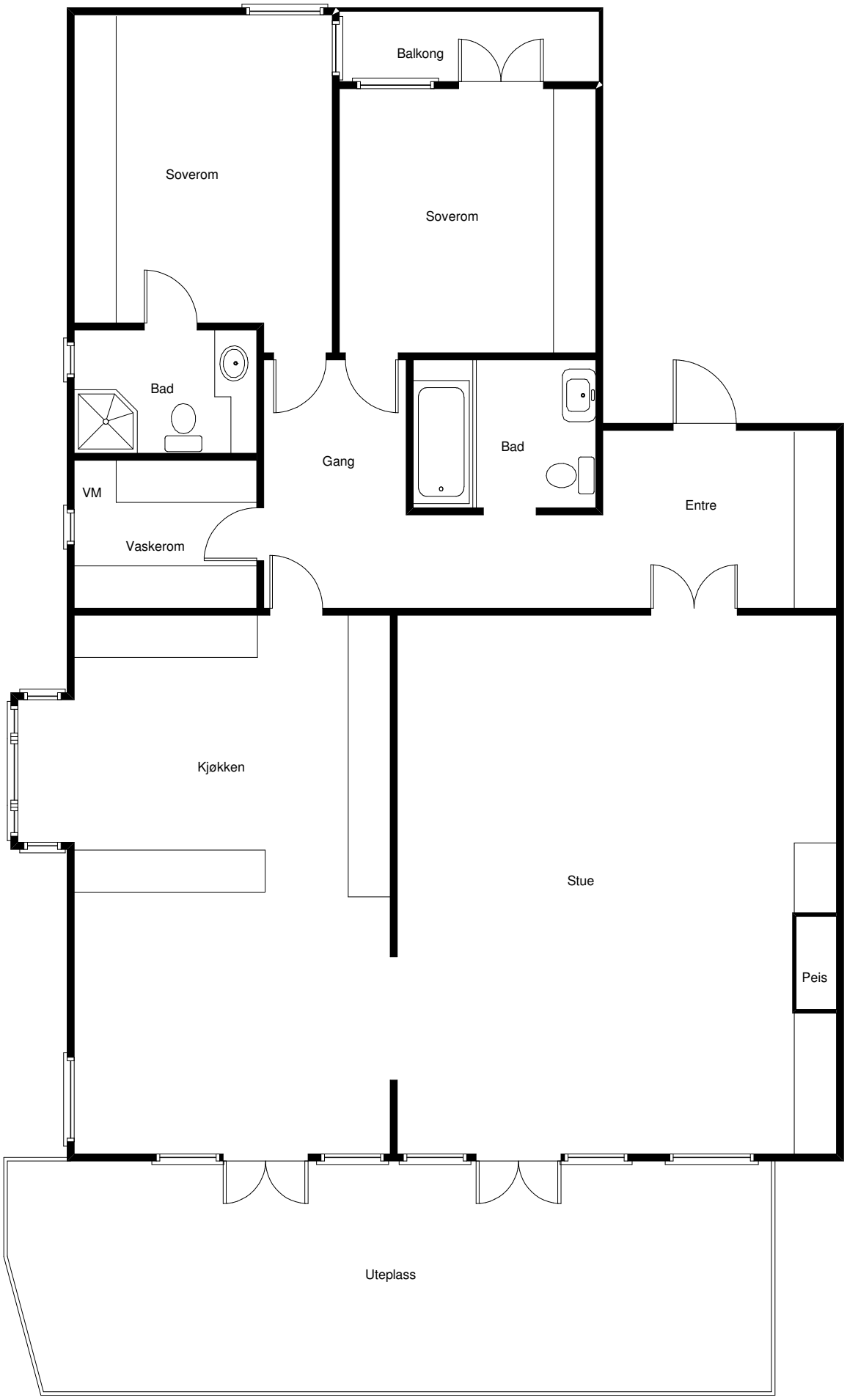
Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

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

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tårnhuset	14 min
Boots apotek Skøyen	14 min
Majorstuen Vinmonopol (Colosseum)	14 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

—

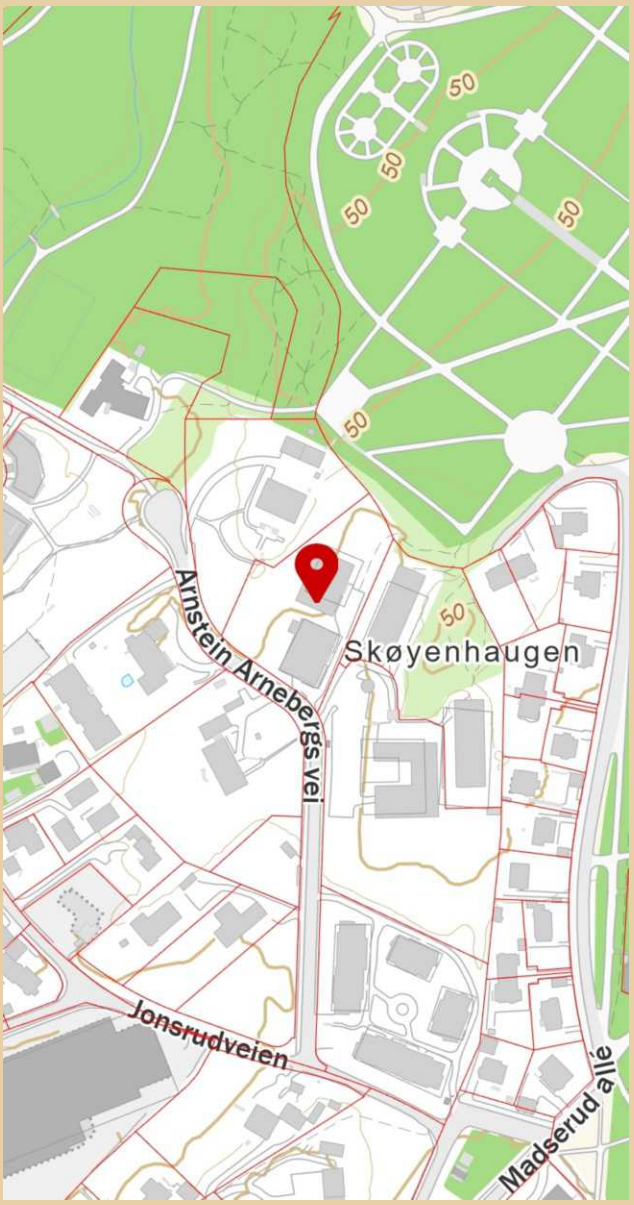
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

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 regnskapsførsel 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- polisenummer 59972383.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	22 037,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 avløse 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

Vedtektsendring - 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 godkjennelse 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

Sak 9

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 vedlikholdsfri 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 vurdrerer 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 inkjøp 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 lyskupler ved inngangspartiene og garasjen
- 10 lyskupler 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 sofabenken 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. Gunners leilighet blir imidlertid inntil videre ikke lagt ut for salg.

i) Sameeiet har gjennomført dugnad både vår og høst, og har i den forbindelse hatt hyggelig selskapelig 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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	763 232
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**763 232**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Dugnad	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**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
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 172
Andre renteinntekter	362
SUM FINANSINNTEKTER	**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**


5 m

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: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

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.**

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

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 utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning.

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 utskiftning 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 utskiftning av vinduer og terrassedører, vil det likevel neppe være nødvendig med en generell utskiftning 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

bytter til en teknisk standard som ikke er høy nok ved en senere koordinert utskiftning i hele sameeiet. Siden fremtidens krav ved utskiftning trolig vil være tre-lagsvindu (lavest mulig u-verdi), mener styret at dette bør være standarden ved nødvendig utskifting 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 ellrr 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.**

Mötet avslutat 21.00

Nils Carlsson

Mötesledare

Kurt Einar Eriksson

Justerare

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 fellesanliggender for sameiets eiendom.

SEKSJONSINNDELING:

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 og4	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 a 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 hell1et, 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 godkjennelse 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

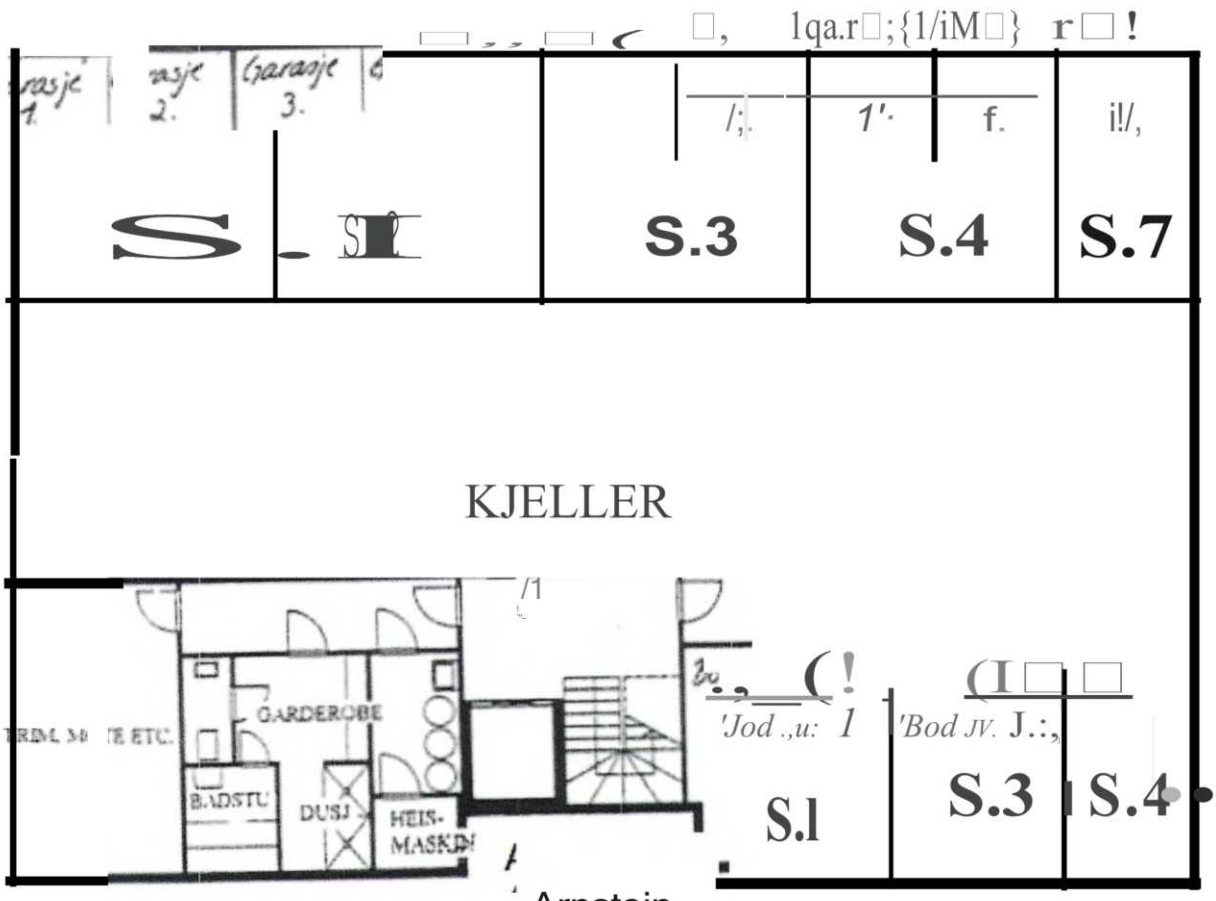
Ved eventuelt mislighold av fellesutgifter, er styret berettiget til å beslutte tvangsinndrivelse, hvis dette er nødvendig for å få dekket sameiets tilgodehavende hos den enkelte sameier, eller forhindre tap for sameiet, i henhold til bestemmelsene i eierseksjonslovens § 16.

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

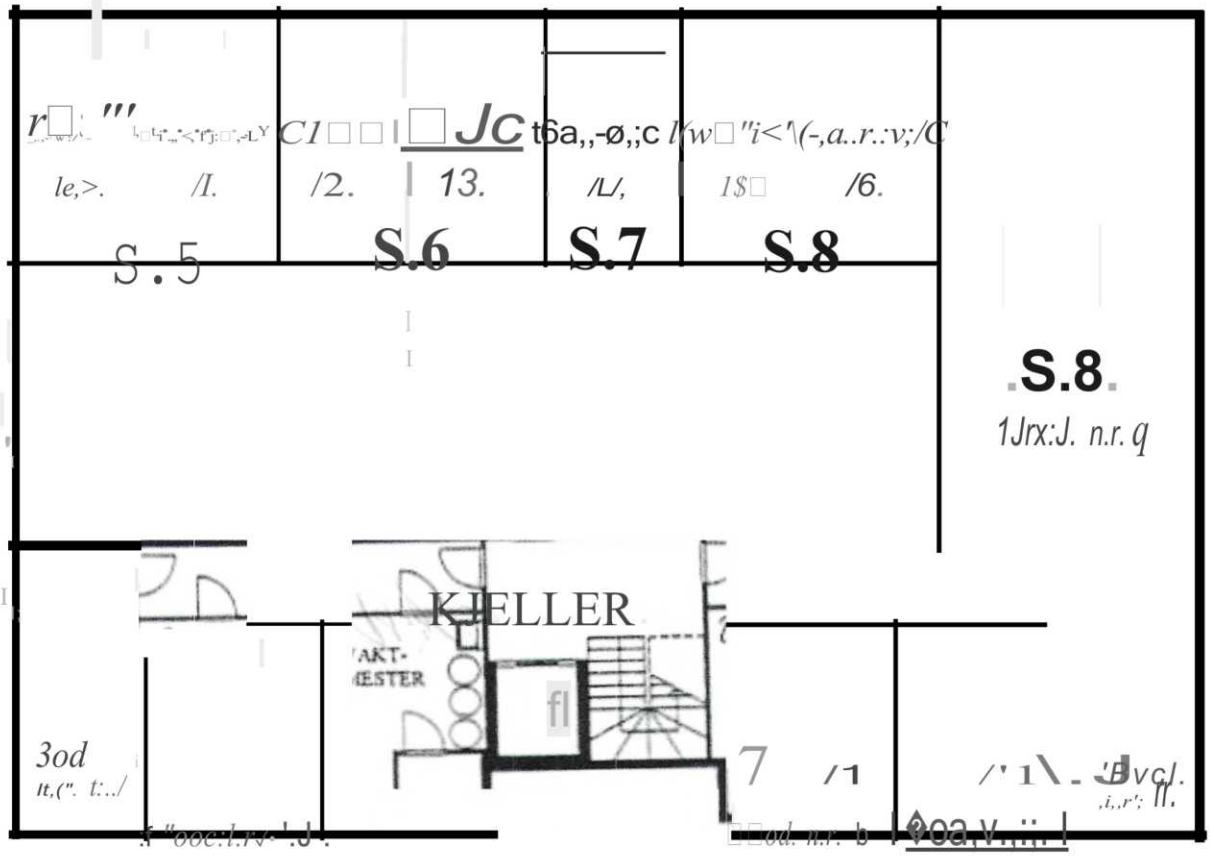
Som vedlegg til disse vedtekter følger oversikter over boder, garasjer og tomten, i alt 2 sider.

Oslo, den 17. mars 2026

Seksjon 1:	**Seksjon 5:**
Knut Einar Rishovd	Nils Jørgen Gundersen og Vibeke Riis
Seksjon 2:	**Seksjon 6:**
Thorvald M.Haraldsen	Gunner Fougner
Seksjon 3:	**Seksjon 7:**
Arild og Myrna K. Ulmo	Martin Hellum og Anjula P. Hellum
Seksjon 4:	**Seksjon 8:**
Rolf og Trine Brevig	Mariken Landstad Helle



Arnstein
Arnebergs
vei9



S.21 tS.5

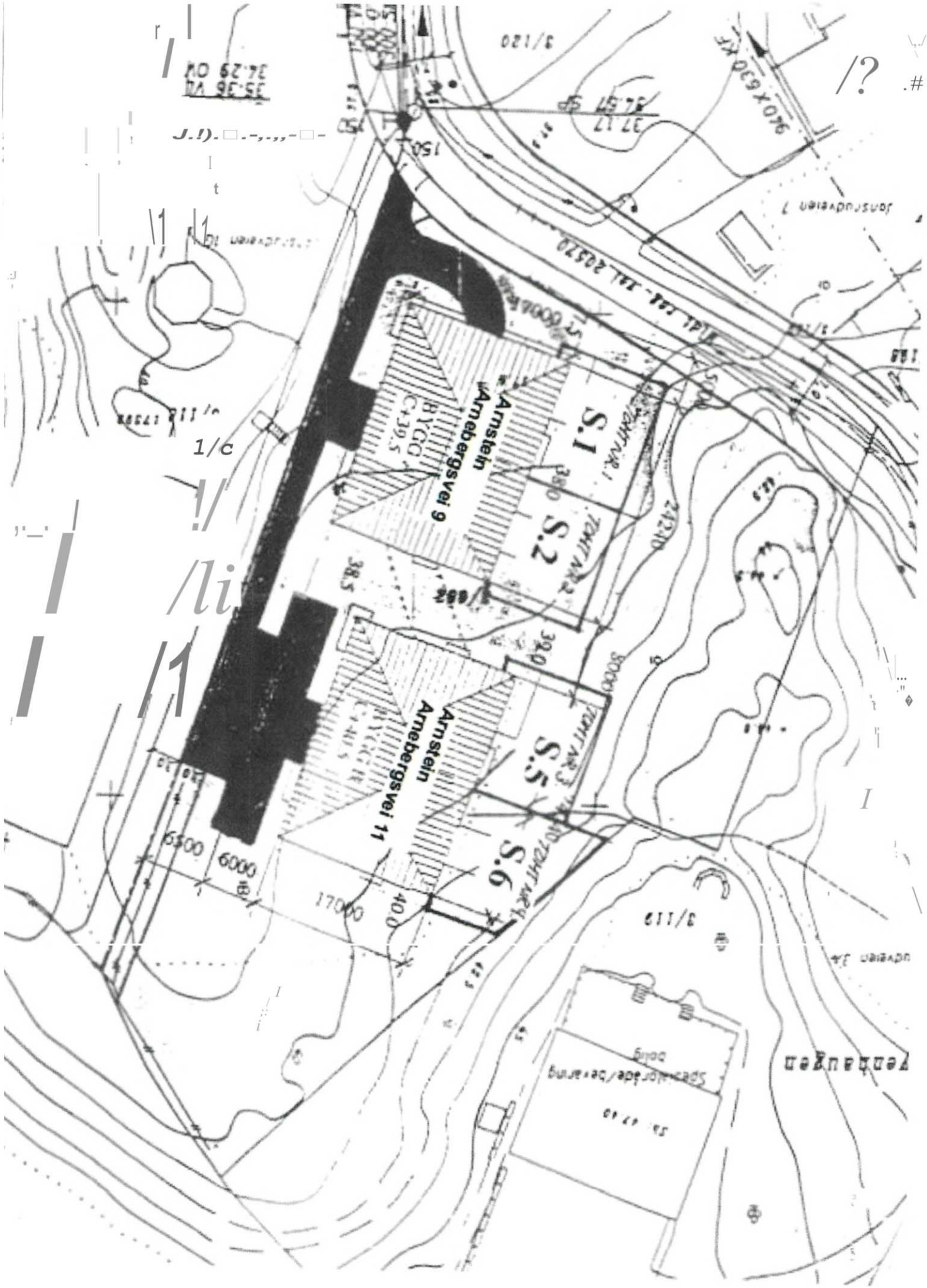
A

rnstein
Arnebergs vei

11

S.6

S.
8
S.
7


Armstein
Arnebergsvei 9
BYGG
S.1
S.2
Armstein
Arnebergsvei 11
S.5
S.6
6000
17000
40.0

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Moderne Bygg Eiendom AS

Arnstein Arnebergs vei 11
0274 OSLO

Dato: 11 JAN 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9404032-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Nesbakken | Arkivkode:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Solbrekken, Geir

Hvamveien 4
2013 SKJETTEN

Dato: 11 JAN 1999

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

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

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenum.mer, 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		

~~1~~	V	16		31		46		61		76		91							
~~2~~	V	17		32		47		62		77		92							
~~3~~	V	18		33		48		63		78		93							
~~4~~	V	19		34		49		64		79		94							
~~5~~	V	20		35		50		65		80		95							
~~6~~	V	21		36		51		66		81		96							
~~7~~	V	22		37		52		67		82		97							
~~8~~	V	23		38		53		68		83		98							
~~9~~	V	24		39		54		69		84		99							
~~10~~	V	25		40		55		70		85		100							
~~11~~	V	26		41		56		11		86									
~~12~~	V	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
Godkj. 8/12-95 Igangs. 10/10-96 11/1.99

Jnr.
Sendes oppmålingsvesenet 11/12.95

Gravetill. o.k. Otto 10/4-96
Gravetill. 11/4-96 LW
Full ferd.attest o.k. Otto 14/8-96

Apl. 8/12-95 Igangs. 10/10-96 Ferd.attest bruk. 11/1.99

Jnr.
Sendes oppmålingsvesenet 29/3.96

SEND BYGGETILLATELSE

ferd.attest 9/6
Otto 20/6-96
sendt 20/6.96 BS

SEND BYGGETILLATELSE

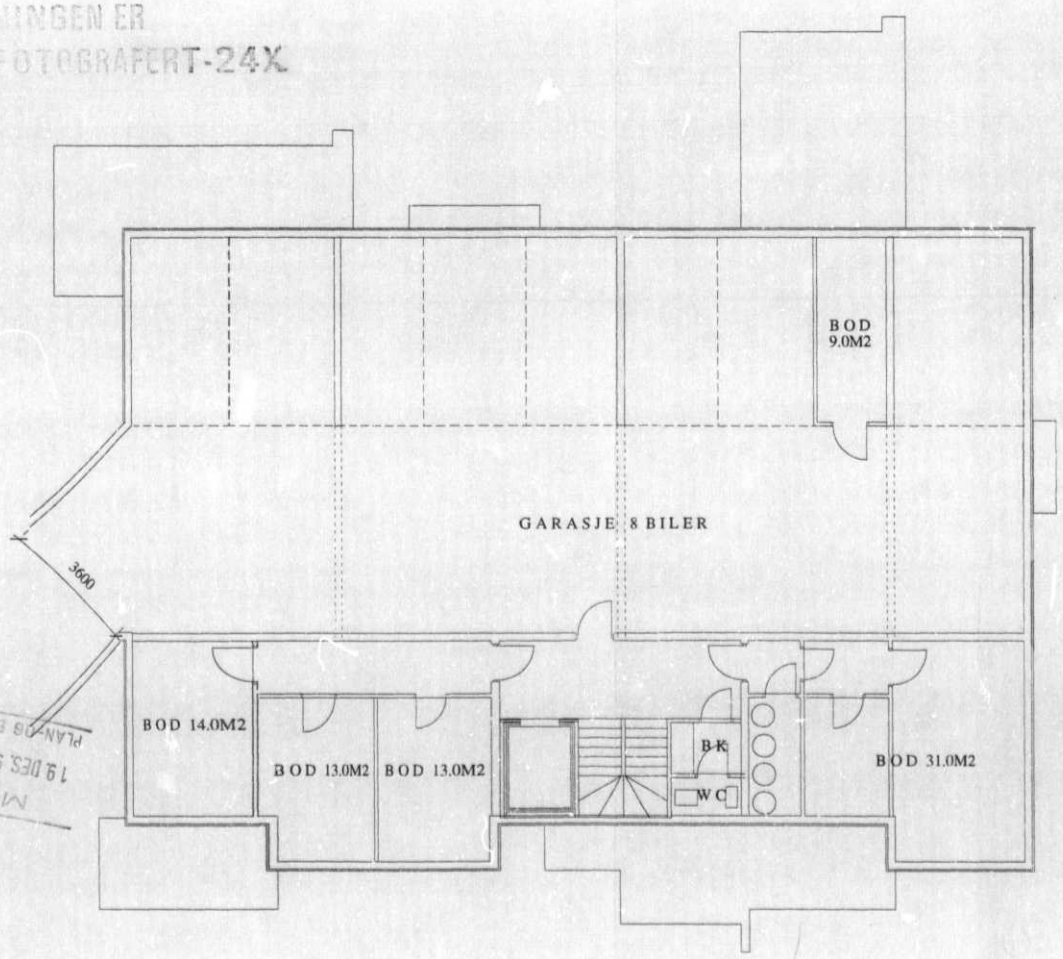
Fra toppgr.mur } utgår
15/8-96 LW

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Fra toppgr.mur
10/10-96 LW

Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



MOTTATT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
19. DES. 94

Din
MNAL RIBA AS
Kristoffer Andvisen 12, 0286 Oslo
Tlf. 22 55 45 74 - Fax: 22 55 46 73
Mobiltelefon: 940 29 520
Sivilark. Per Thorvald Dahlen
Sivilark. Inge R. Ledsøe
Sivilark. Christopher J. Adams

SKØYENHAGEN — MODERNEBYGG A.S.

BYGGEMELDING — 1:100

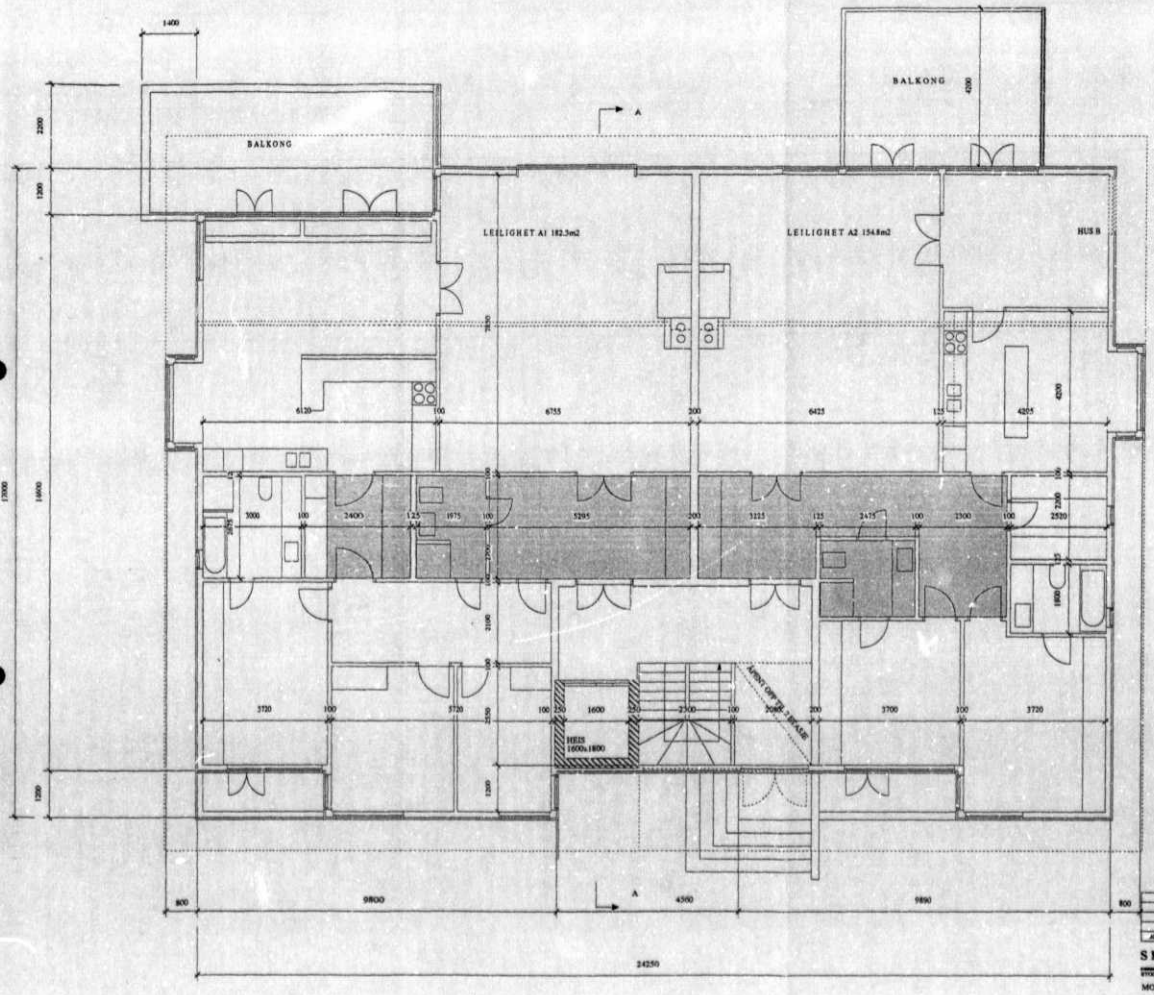
01.12.94 — KJELLER BYGG B

1

TEGN NR.
B 02

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

7



NEDFORET HIMLING I 1 ETASJE

SKØYENHAUGEN

BYGGHERRE		TEGN.NR.	REV.
MODERNBYGG EIENDOM A/S		A 02	DATUM
HUS A & B PLAN 1 ASJE ETASJE		MÅL 1:100	DATO 15.04.96
RÅDGIVERE			
VVS			
ELEKTRO			
LANDSKAP			

DIVU ARKITEKTER

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

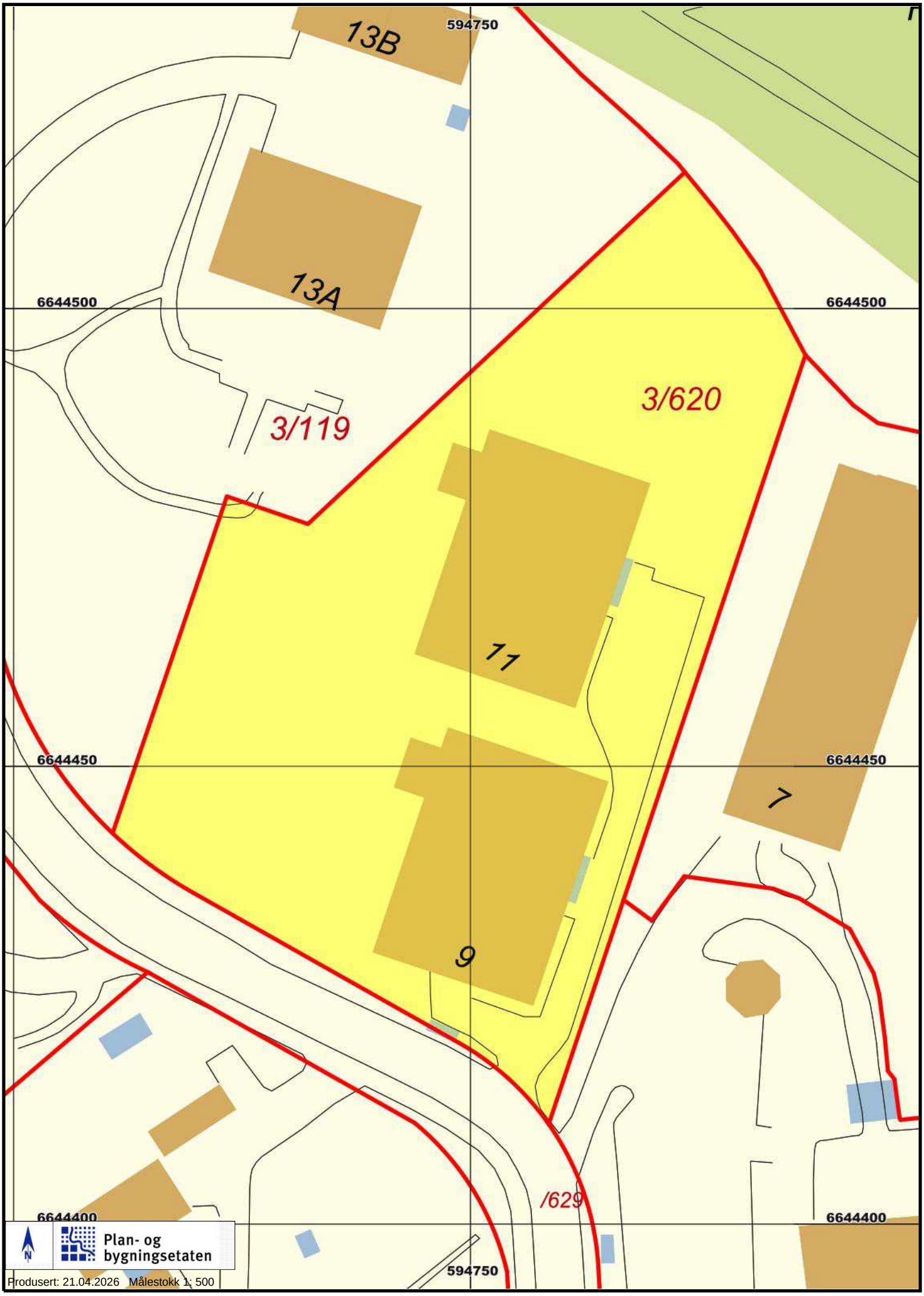
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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
13A
3/119
3/620
11
9
7
/629
594750
6644500
6644450
6644400
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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 OVENNEVNTE 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 videreformidlet 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** _____

Egenkaptitalen 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.
