PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Holmenkollveien 125 K, 0787 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2384

Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21813-25204 **Referansenummer:** GC9649

Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NITO

Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggeregler

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

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 • 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 lovlighet (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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 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

Tomannsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Boligen har nedløp og renner av stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen i tre.
Malte trevinduer med 3-lags glass.
Malt balkongdør i tre.
Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner. Rekkverk tkledd med plater, beslag på topp. Terrassebord intre på dekke.
Boligen har trapp i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 198liter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

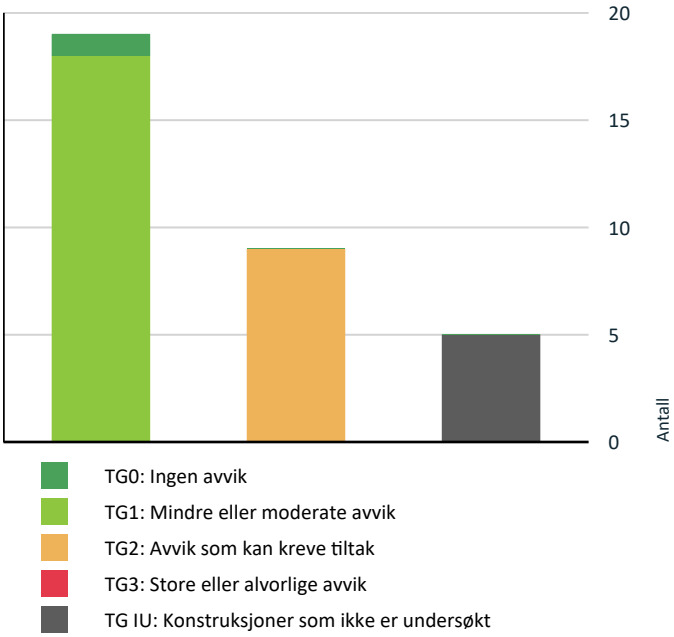
Det er ikke fremlagt originale og godkjente tegninger.

Holmenkollveien 125 K, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2384
0301 OSLO

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvpar

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har nedløp og renner av stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Det er opplyst at bordkledningen på bygget er skiftet på alle enheter i løpet av de siste 10 årene. Det foreligger ikke ytterligere dokumentasjon på arbeidets omfang eller utførelse.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i tre.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Hovedytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner. Rekkverk tkledd med plater, beslag på topp. Terrassebord intre på dekke.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG IU Utvendige trapper

Boligen har trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 16mm høydeforskjell på gulv i stueb i 2. etasje over en lengde på ca 2 m.

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 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Selger har opplyst at det ved enkelte anledninger har vært observert vann/fukt i råkjeller. Arealet er ikke innredet til oppholdsrom og har vært benyttet til oppbevaring.

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn rom over terreng, blant annet som følge av omkringliggende masser, begrenset uttørking og varierende dreneringsforhold. Ved besiktigelsen ble det ikke registrert synlige tegn til fukt, fuktmerker, lukt eller andre indikasjoner på fuktproblematikk i de tilgjengelige overflatene. Det kan likevel ikke utelukkes at fukt kan forekomme skjult i konstruksjoner.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk er foretatt på Toalettrom .

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er innredet med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er innredet med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dersom det skulle oppstå lekkasje i et rør-i-rør system er det risiko for at dette ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning"

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 198liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske arbeidet utført i 2022 på takseringstidspunktet. Ifølge eier er arbeidet utført av autorisert elektroentreprenør, men dokumentasjon er ikke fremlagt. Elektroentreprenøren skal etter det opplyste ha gått konkurs.

Inntak og sikringsskap

3. 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 Selv om anlegget er dokumentert og fungerer som forutsatt, anbefales det på generelt grunnlag å gjennomføre en boligkontroll etter NEK 405-2, da:

   - Anlegget er over 5 år gammelt
   - Det ikke er utført en slik kontroll de siste 5 årene

   Denne anbefalingen bygger på føringer fra blant annet Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) og forsikringsbransjen, som vektlegger brannforebyggende elkontroll som et viktig tiltak for sikkerhet og vedlikehold. En kontroll etter NEK 405-2 utføres av sertifisert personell og gir en uavhengig vurdering av anleggets tilstand.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1986.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

⚠ 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

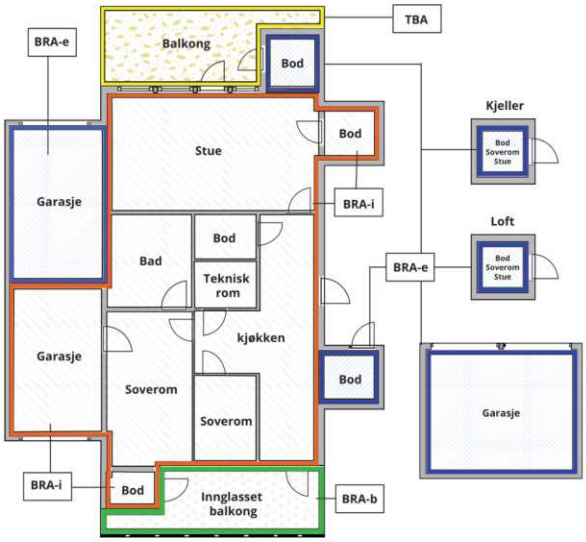
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	48			48	10
1. Etasje	58			58	
Kjeller	20	4		24	
SUM	**126**	**4**			**10**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Toalettrom, kjøkken, stue, rom med opplegg for vaskemaskin		
1. Etasje	Bad, toalettrom, 3 soverom, gang, entré		
Kjeller	Bod, kjellerstue	Bod	

Kommentar

Utgang fra stue til balkong er målt til ca. 9,7 m².

Fra utsiden er det adkomst til bod målt til ca. 9,8 m². Grunnet lav himlingshøyde enkelte steder er kun ca. 3,7 m² av bodarealet medregnet i BRA-E.

Takhøyde er i 2. etasje målt til ca. 3,6 m, i 1. etasje til ca. 2,35 m og i kjeller til ca. 2,0 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale og godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I 2022 ble gulv byttet i alle rom, alle overflater malt og nytt kjøkken montert. Det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med nytt kjøkken av Sofienberg Elektro AS. Nye servanter ble montert på begge toaletter av Sofienberg Rør AS. Trapp og gelender i stue ble skiftet ut, utført av Stepmaster.

I 2023 ble det satt inn nye vinduer i kjeller, og kjelleren ble godkjent som oppholdsrom. Det ble også montert flere og større vinduer på kjøkken. Arbeidene ble utført av Tømrermester Tom Sundvoll AS, tegnet av Hjorth Arkitekter og kontrollert av ingeniør i Esmark Gestalt. Tiltakene er godkjent av Plan- og bygningsetaten.

I 2024 ble det montert nye garderobeløsninger i to soverom samt i gang.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Gabrielle Petrine Gürrich-Holm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2384		0	7804.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Holmenkollveien 125 K

Hjemmelshaver
Holmenkollgrenda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG	950555084			Gürrich-Holm Gabrielle Petrine, Gürrich-Holm Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
29

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita	30.01.2026	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	
2	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260014

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Gürrich-Holm	Gabrielle P Gürrich-Holm

Gateadresse
Holmenkollveien 125K

Poststed	Postnr
OSLO	0787

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260014

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet servant på begge toalettene. Har også fikset utekranen, da måtte man inn i rørene via toalett nede.
Arbeid utført av	Sofienberg Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har ved få anledningen sett noe vann/fukt i rå-kjelleren. Dette arealet er ikke bygd ut til oppholdsrom, kun vært brukt til oppbevaring.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kort tid etter at vi flyttet inn i 2022 observerte vi skjeggkre. Vi tok kontakt med forsikringsselskapet vårt, som så koblet på Anticimex. Anticimex kom på inspeksjon tidlig i oktober '22. De bekreftet observasjonene, og gjennomførte følgende: "Tekniker la ut forgiftet åte av typen Advion Cockroach langs gulvlister og sprekker I gulv I alle rom I hele boligen." Dette tiltaket løste utfordringen. I tiden etterpå så vi noen døde dyr, men siste to årene har vi ikke observert noen tilfeller av skjeggkre i det hele tatt.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ifbm med at vi satt inn nytt kjøkken ble det utført noe arbeid på det elektriske anlegget, for å forbedre det. Bl.a. installerte/utførte de: • 1 stk. Komfyrvakt • 1 stk. Omlegging av kurs til koketopp • 1 stk. Omlegging av kurs til oppvaskmaskin • 1 stk. Ny kurs til stekeovn • 1 stk. Ny kurs for stikkontakter til forbruk, på kjøkken • 1 stk. Opplegg for stikkontakt til kjøleskap • 2 stk. Demontering av eksisterende dimmere, for å få plass til kjøleskap. • 4 stk. Stikkontakter over benkeplate, elko plus • 1 stk. stikkontakt under benk i «sittegruppe» • 2 stk. Trådløse dimmere for taklys kjøkken. • 7 stk. Utskifting av eksisterende sikringer, til nye jordfeilautomater I tillegg til dette har vi på egeninnsats byttet ut noen av de gamle stikkene for å fornye uttrykket, samt noen av bryterne med samme formål.
Arbeid utført av	Sofienberg Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260014

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ja, det har vært utført kontroll av det elektriske anlegget i etterkant av arbeidet utført på det elektriske anlegget. Elvia førte tilsyn 22.09.2023, og lukket saken etter utbedring 22.11.2023. Følgende avvik ble bemerket, og utbedret: Registrerte avvik: Sikringsskap 1. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28. Kommentar: Gjelder flere hull i toppen av sikringsskap. Kjøkken 2. Bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler manglet i sikringsskap/tavlerom. Jf. fel § 12. Kommentar: Gjelder bruksanvisning til jordfeilautomat (ikke jordfeilbryter). 3. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32. Kommentar: Kursfortegnelsen som var oppdatert for ikke så lenge i følge kunden stemmer ikke. 4. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36. Kommentar: Gjelder øverste samleskinne montert uten endekapper. Vinbod 5. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28. Kommentar: Installasjonskabel var ikke betryggende festet på vegg. Gjelder k-rør på vegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ja, det medfølger en ladeboks til elbil med parkeringsplassen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I kjelleren har det blitt satt inn to vinduer, og kjellerarealet ble dermed omregulert til bo-areal. På kjøkken/stue ble det satt inn nye og større vinduer, for mer utsyn og lys. Hjorth Arkitekter ble koblet på tidlig for å tegne inn løsningen, samt bidra med søknaden mot Plan- og Bygningsetaten. Esmark Gestalt AS ble koblet på som rådgivende ingeniør, for å sikre at konstruksjonen skulle tåle fasadeendringen. Tømrermester Tom Sundvoll ble koblet på som utførende foretak. Dokumentasjon fra Plan- og Bygningsetaten kan fremvises, men her er konklusjonen: "Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring, mottatt 26.06.2023. Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten."

Arbeid utført av

Tømrermester Tom Sundvoll AS / Hjorth Arkitekter AS / Esmark Gestalt AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ref. punktet om fasadeendringer. Legger ved samme tekst her: I kjelleren har det blitt satt inn to vinduer, og kjellerarealet ble dermed omregulert til bo-areal. På kjøkken/stue ble det satt inn nye og større vinduer, for mer utsyn og lys. Hjorth Arkitekter ble koblet på tidlig for å tegne inn løsningen, samt bidra med søknaden mot Plan- og Bygningsetaten. Esmark Gestalt AS ble koblet på som rådgivende ingeniør, for å sikre at konstruksjonen skulle tåle fasadeendringen. Tømrermester Tom Sundvoll ble koblet på som utførende foretak.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Dokumentasjon fra Plan- og Bygningsetaten kan fremvises, men her er konklusjonen: "Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring, mottatt 26.06.2023. Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten."

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260014

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er et pågående prosjekt i borettslaget der noe av panelet på fasadene byttes ut. Dette har vært en reklamasjonssak mot leverandøren som satt opp ny kledningen på alle boligene før vi flyttet inn i 2022. Det medfører altså ingen kostnader, men tvert i mot blir de bordene på kledningen som mest "skadet" av vær og vind byttet ut fortløpende utover våren som svar på denne reklamasjonssaken.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun reklamasjonssaken i forrige punkt mot leverandøren av panelet, som nå er løst.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært meldt om mus i søppelrommet, men ikke noe vi har observert.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260014

Tilleggskommentar

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 forsikringsgiver 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 forsikringsgiver 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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260014

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten GürrichHolm	b6f78dc122054d6225e1b b29d585de3a6eae8ab2	19.01.2026 12:24:03 UTC	Signer authenticated by One time code

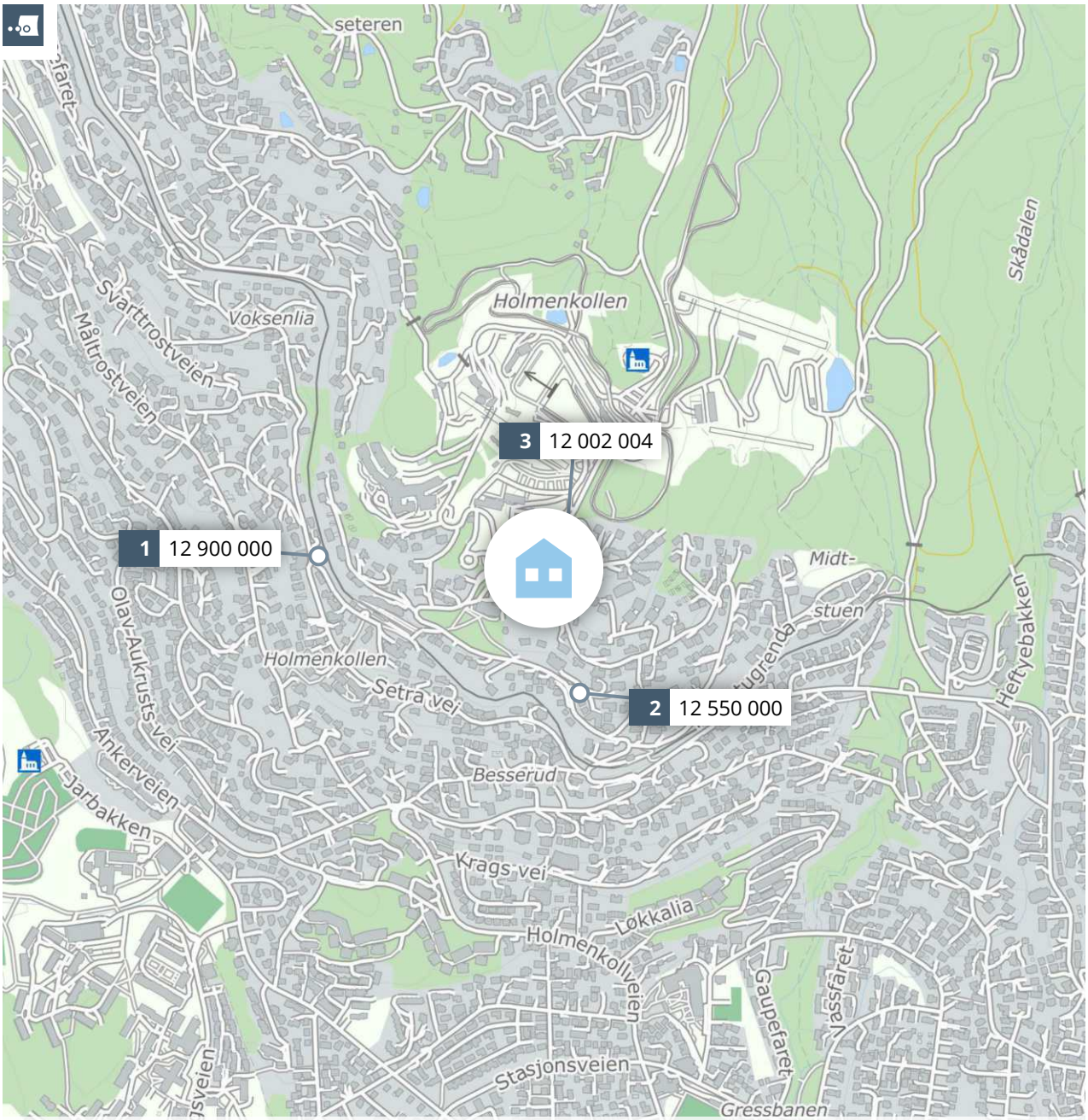
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gabrielle Gurrich Holm	631adf6f9dcea588aa6ee 877274213bf0cab5a4d	26.01.2026 14:58:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260014

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

HOLMENKOLLVEIEN 125 K

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 31.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Kolstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holmenkollveien 125 K, 0787 OSLO

Borettslag tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 33 BNR 2384 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BESSERUD

Verdivurdert til

11 420 000

283 225	11 703 225	92 857
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	5 956
Formue	16 923
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lillevannsveien 9				22.04.2024	12 950 000	**12 900 000**	0	12 900 000	**84 314**
	153 m²	1958	350 m²	4 sov						
2	Holmenkollveien 107 A				12.09.2023	12 950 000	**12 550 000**	0	12 550 000	**104 583**
	120 m²	2017	1 819 m²	3 sov						
3	Holmenkollveien 125 N				22.08.2023	11 900 000	**11 600 000**	402 004	12 002 004	**76 446**
	157 m²	1986	7 805 m²	4 sov						

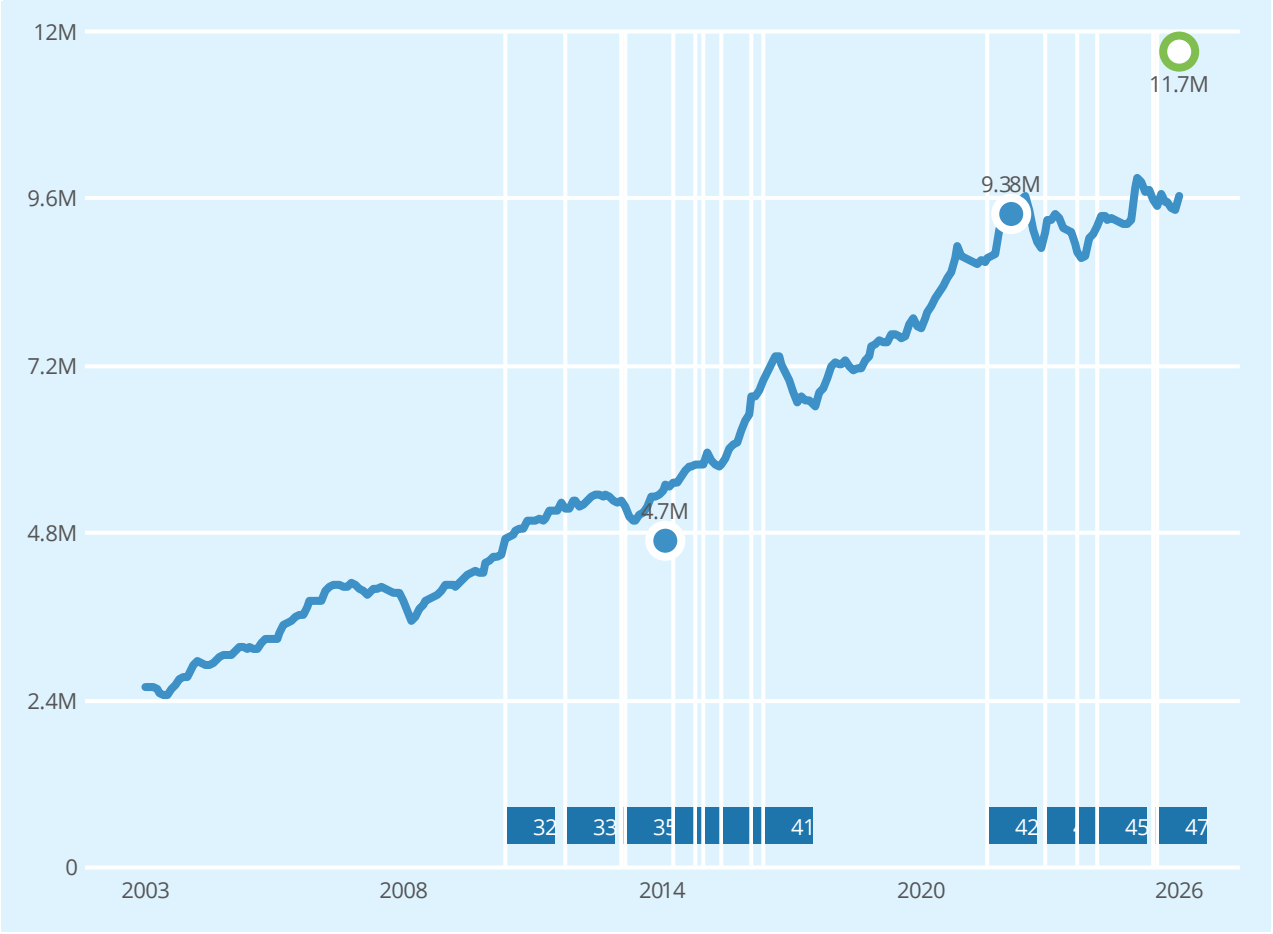
En moderne og innbydende vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et rolig, familievennlig og svært ettertraktet område i Holmenkollen.

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 ulik 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 Vertikaldelt tomannsbolig
2 Vertikaldelt tomannsbolig
3 Vertikaldelt tomannsbolig
4 Vertikaldelt tomannsbolig
5 Vertikaldelt tomannsbolig
6 Vertikaldelt tomannsbolig
7 Vertikaldelt tomannsbolig
+40 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.03.2022	05.04.2022	13.06.2022	9 200 000	9 100 000	278 000	9 378 000	48
15.08.2014	26.08.2014	06.10.2014	4 790 000	4 700 000	0	4 700 000	

48 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Vesentlig endret

Tomannsboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

26
tomannsboliger til salgs

17.4M
16.9M
16.4M
16 027 000 Prisantydning i snitt
15.4M
14.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
118
dager

Tomannsboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

20
tomannsboliger solgt

14.0M
13.7M
13 433 000 Prisantydning i snitt
13 205 000 Salgspris i snitt
12.8M

Solgt i snitt i løpet av
98
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

92 857 Holmenkollveien 125 K
Totalpris 11 700 000

84 650 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

79 174 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Andreas Langseth
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: andreas.langseth@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260014 . Vår ref.: 0496-1-1029 Dato: 22.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950555084
Andelseier:	Gürrich-Holm, Morten
Medeier:	Gürrich-Holm, Gabrielle Petrine
Leilighetsnummer:	1029
Adresse:	Holmenkollveien 125 K, 0787 OSLO
Andelsnummer:	29
Gnr.	33
Bnr.	2384

Borettsinnskudd: Kr. 334 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6656277.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Felleskostnader: Felleskostnadene økes med 2% fra 01.02.2024. Forbruk til ladestasjon EL-bil avregnes og faktureres en gang i året. Borettslaget er i gang med en oppgradering av uteområdet som finansieres av låneopptak. Kontakt styret for mer informasjon. Eiendomsskatt: Det forfaller 4x i året, hhv. månedene mai, juni, september og november. Dette kommer på giroen for felleskostnader. Energiavregning: Ikke aktuelt. Garasje medfølger leiligheten: Ja. Borettslaget har også etablert 14 ladestasjoner for EL-bil. Parkering medfølger leiligheten: Nei, men borettslaget disponerer 15 gjesteparkeringsplasser. Bod medfølger leiligheten: Nei. Hjemmeside: https://vibbo.no/holmenkollgrenda Nøkkel - og skiltbestilling: Bestilles via styret. Klausuler: Nei. Heftelser/Merknader: Bestemmelse om vann/kloakkledninger. Erklæring/avtale vedrørende midlertidig unntak støyskjerm. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Andre merknader: Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207871745

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,18%
Restsaldo	8 854 119,00
Innfrielsesdato:	30.04.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208147838
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,18%
Restsaldo	1 429 733,00
Innfrielsesdato:	30.07.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 956,25,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820787174; IN lån 1 - Akonto renter	1 016,90	
Lån nr: 9820787174; IN lån 1 - Akonto avdrag	926,35	
Felleskostnader	4 013,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	254,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 192,-
Annen formue:	16 923,-
Gjeld:	283 225,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207871745
Restsaldo:	234 655,57
Kapitalkostnader:	1 902,25
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208147838
Restsaldo:	47 662,89
Kapitalkostnader:	300,37
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 282 318,46,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hedda Trøan pr. e-post: hedda.troan@obos.no eller telefon: 22 89 62 87.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sindre Bach, e-post: holmenkollgrenda@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 496

HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 18:00 og lukker 23. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/496

Det holdes også et frivillig møte 20. mai kl. 18:00 , I Nedregranda .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

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. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Søknad om kjeller
10. Vi ønsker å søke om fasadeendring og tilbygg til nytt inngangsparti

Med vennlig hilsen,
Styret i HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG

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

Kristine Samsonsen

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 Kristine Samsonsen foreslått. Som protokollvitner ble Svend Bjarne Torgersen og Henrik Jesper Giæver Bragmo-Wold 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sindre Bach

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Ellefsen Binde
- Jon Osvald Christensen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Frode Rogstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Roseline Maja Amedjkouh Puchades

Sak 9

Søknad om kjeller

Forslag fremmet av:
Harald Joachim Lund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å bruksendre krypkjelleren vår. Se vedlegg for detaljer

Forslag til vedtak

Ønsker vedtaket godkjent som beskrevet

Vedlegg

2. Søknad Styret og Generalforsamling.docx

3. H125P_snitt_A-A_fasade-nord_25022025.pdf

4. H125P_situasjonskart_25022025.pdf

5. H125P_kjeller_25022025.pdf

Sak 10

Vi ønsker å søke om fasadeendring og tilbygg til nytt inngangsparti

Forslag fremmet av:
Anders Ellefsen Binde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Søknad om fasadeendring og tilbygg – Holmenkollveien 127D

Vi ønsker med dette å søke om styrets godkjenning for fasadeendring og tilbygg på vår andel i Holmenkollgrenda Borettslag

Tiltaket innebærer følgende:

•Innbygging av eksisterende inngangsparti og riving av veggen til nåværende bod for å skape et nytt vindfang. Dette vil gi en mer funksjonell oppdeling mellom inngangspartiet og resten av boligen.

•Flytting av hovedinngang til vestveggen.

•Oppføring av en ny sportsbod på 3,6 m², tilknyttet vindfanget med egen inngang fra utsiden.

•Installering av nye vinduer i eksisterende fasade for å forbedre lysforholdene.

•Dispensasjon fra reguleringsplanens §3 vedrørende maksimal utnyttelse, da den foreslåtte sportsboden medfører en mindre overskridelse av tillatt utnyttelsesgrad.

Begrunnelse for tiltaket:

•Dagens inngangsparti oppleves som trangt og upraktisk. Den nye løsningen vil gi en bedre funksjonell oppdeling og forbedrede oppbevaringsmuligheter.

•Endringene er tilpasset eksisterende arkitektur og lignende tiltak som tidligere har blitt godkjent i borettslaget.

•Dispensasjonen som søkes er marginal, og tilsvarende tiltak har blitt godkjent tidligere (eksempelvis saksnr. 201109198, Holmenkollveien 125G).

Nabovarsling og videre prosess:

Nabovarselet ble sendt ut 18.03.2025 og alle relevante dokumenter er vedlagt. I samråd med arkitekt vil søknaden bli sendt til Plan- og bygningsetaten så snart styrets samtykke foreligger, uten å avvente eventuelle tilbakemeldinger fra naboene.

Vi ber om styrets vurdering og godkjenning av tiltaket, slik at vi kan gå videre med søknadsprosessen.

Vedlegg:

1.Situasjonsplan

2.Eksisterende planer

3.Nye planer

4.Snitt-tegninger

5.Eksisterende fasader

6.Nye fasader

Forslag til vedtak

Ønsker vedtaket godkjent som beskrevet

Vedlegg

6. VED E-3 Holmenkollveien 127D_1 SNITT.pdf

7. Samtykke til tilbygg og fasadeendring - Holmenkollveien 127D, 0787 Oslo.pdf

8. VED E-5 Holmenkollveien 127D_1 NYE FASADER.pdf

9. VED D-1 Holmenkollveien 127D_1 SITUASJONSPLAN.pdf

Styrets årsrapport

Styrets beretning 2024

Styret har i 2024 jobbet med flere ulike saker.

Den mest tidkrevende saken har vært arbeidet med utomhusplan. Søknadsprosessen med ny støttemur tok lengre tid enn antatt og forsinket prosessen. Godkjenning av muren ble godkjent i 14.10.24. De resterende månedene ble det gjennomført oppsetting av gabioner og reparasjon av mur. Gjenstående arbeid vil utføres så som været tillater det i 2025.

Foruten utomhusplanen, har styret arbeidet med å ferdigstille andre arbeider. Støttemuren i Øvregrenda ble fulgt opp og ferdigstilt i løpet av 2024. Dialog rundt bytte av ødelagt kledning fortsatte i 2024. Det ble signert en avtale og utbedring er avtalt våren 2025.

Det har også være en del vannlekkasjer i borettslaget som har blitt utbedret i løpet av året.

I tillegg til nye saker, har det vært avholdt jevnlige, ordinære styremøter. Agendaen har vært om borettslagets økonomi, forsøk på reforhandling av avtaler, planlegging av behov for fremtidig vedlikehold av boligmassen og omliggende arealer, digitale plattformer, planlegging av dugnader og årsmøter, kommunikasjon med beboere samt plan for opparbeidelse av grønt areal. Saker hos den enkelte beboer har blitt tatt fortløpende og kommunisert mellom styret i tillegg til oppsummert i månedens styremøter. Referater fra styremøter lagres digitalt på styrerommet.

Styret anser økonomien i borettslaget som god, men alle kostnadsøkningene i samfunnet har krevd økning av felleskostnader. Styret ser kontinuerlig på muligheter for å redusere kostnadene i tillegg til å ha fokus på likviditeten til borrettslaget.

HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 555 084, KUNDENR. 496

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 915 350**	**783 586**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		30 559	20 824
Tillegg for nye langsiktige lån		0	1 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-392 250	-388 082
Innsk. øremerk. bankkto		-1 748	-978
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-363 439**	**1 131 764**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 551 911**	**1 915 350**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 165 133	2 229 056
Kortsiktig gjeld	-613 222	-313 706
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 551 911**	**1 915 350**

Transaksjon 09222115557542541842 Signert KS, RMPA, FR

HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 555 084, KUNDENR. 496

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		918 080	868 017	909 480	915 264
Innkrevde felleskostnader	2	1 642 680	1 555 201	1 287 520	1 416 736
Andre inntekter		0	2 288	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 560 760**	**2 425 506**	**2 197 000**	**2 332 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-13 438	-7 625	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-65 880	-62 565	-66 500	-70 000
Konsulenthonorar	6	-1 819	-3 781	-5 000	-5 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-711 358	-640 416	-2 015 000	-2 015 000
Forsikringer		-218 816	-191 228	-210 000	-252 000
Kommunale avgifter	8	-550 762	-525 105	-393 500	-448 000
Energi/fyring		-101 870	-115 021	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-99 261	-179 795	-102 000	-106 000
Andre driftskostnader	9	-54 132	-73 969	-95 000	-99 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 903 204**	**-1 885 375**	**-3 081 000**	**-3 189 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**657 556**	**540 131**	**-884 000**	**-857 000**
DRIFTSRESULTAT		**657 556**	**540 131**	**-884 000**	**-857 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 698	9 022	0	0
Finanskostnader	11	-640 695	-528 329	-626 000	-619 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-626 997**	**-519 307**	**-626 000**	**-619 000**
ÅRSRESULTAT		**30 559**	**20 824**	**-1 510 000**	**-1 476 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		30 559	20 824		

Transaksjon 09222115557542541842 Signert KS, RMPA, FR

HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 555 084, KUNDENR. 496

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 695 000	20 695 000
Tomt		1 615 000	1 615 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		54 308	46 167
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 364 309**	**22 356 168**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	75 082	3 185
Driftskonto OBOS-banken		2 056 206	2 193 206
Sparekonto OBOS-banken		33 845	32 665
SUM OMLØPSMIDLER		**2 165 133**	**2 229 056**
SUM EIENDELER		**24 529 442**	**24 585 224**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Annen egenkapital	15	3 113 537	3 082 978
SUM EGENKAPITAL		**3 116 537**	**3 085 978**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 741 262	11 133 512
Borettsinnskudd	17	10 007 000	10 007 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	51 421	45 028
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 799 683**	**21 185 540**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		609 788	225 104
Påløpte renter		3 434	55 790
Påløpte avdrag		0	32 812
SUM KORTSIKTIG GJELD		**613 222**	**313 706**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 529 442**	**24 585 224**
Pantstillelse	19	24 597 000	24 597 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Holmenkollgrenda Borettslag

Kristine Samsonsen Roseline M. P. Amedjkouh Frode Rogstad

Transaksjon 09222115557542541842 Signert KS, RMPA, FR

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Transaksjon 09222115557542541842 Signert KS, RMPA, FR

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 416 240
Eiendomsskatt	155 524
Avregn. strøm el-bil	70 916
Kapitalkostnader på IN-lån	913 847
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 233
Overført til kapitalkostnader	-918 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 642 680**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 438.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 819
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 819**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 969
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-663 637
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 588
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 274
Kostnader dugnader	-889
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-711 358**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Transaksjon 09222115557542541842 Signert KS, RMPA, FR

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-155 565
Vann- og avløpsavgift	-272 131
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-119 802
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-550 762**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 625
Snørydding	-33 118
Andre fremmede tjenester	-8 411
Andre kontorkostnader	-555
Bank- og kortgebyr	-2 423
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-54 132**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 770
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 928
SUM FINANSINNTEKTER	**13 698**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-553 877
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-86 772
Renter på leverandørgjeld	-46
SUM FINANSKOSTNADER	**-640 695**

NOTE: 12
BYGNINGER

Tilgang 1988	20 695 000
SUM BYGNINGER	**20 695 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.33/bnr.2384
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
Ladestasjon for el bil

Tilgang 2017	404 444	
Avskrevet tidligere	-404 443	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

Transaksjon 09222115557542541842 Signert KS, RMPA, FR

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

IN-lån- Avregningskonto	4 166
ELBIL	70 916
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**75 082**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 372 215
Egenkapital fra IN tidligere	900 497
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-159 175
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**3 113 537**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	11 699	
Nedbetalt i år	28 047	
		-1 460 254
OBOS Boligkreditt AS		
Renter 31.12: 5,85%, løpetid 20 år		
Opprinnelig, 2020	-12 174 306	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 628 598	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	364 203	
Nedbetalt tidligere, IN	900 497	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-9 281 008
Lånet er et annuitetslån.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 741 262**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1988	-10 007 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-10 007 000**

Transaksjon 09222115557542541842 Signert KS, RMPA, FR

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-51 421
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-51 421**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 007 000
Pantelån	10 741 262
Beregnede IN-forpliktelser	741 322
TOTALT	**21 489 584**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 695 000
Tomt	1 615 000
TOTALT	**22 310 000**

Transaksjon 09222115557542541842 Signert KS, RMPA, FR

Til generalforsamlingen i Holmenkollgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holmenkollgrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Eir Bjørkly og Joachim Lund

Holmenkollveien 125P

0787 Oslo

Styret i Holmenkollgrenda borettslag 24.02.2025

Tiltak Holmenkollveien 125P

Vi ønsker med dette å få en uttalelse fra Styret om Styret er positiv til tiltaket samt melde inn sak for generalforsamling om styret ser dette som nødvendig. I parallell med prosess mot generalforsamling vil vi gjerne gjøre nødvendige søknader til Oslo Kommune men ønsker da styrets uttalelse om hvordan de stiller seg til tiltaket.

Beskrivelse av tiltak:

125P har i dag utgravd en kjellerstue/kontor (Plan1) under soverom/gang i inngangsetasje (Plan3). Krypkjeller(Plan 0) under Bad og Soverom (Plan2) er i dag delvis utgravd med adgang via inspeksjonsluke på byggets sydside. Utgraving og innredning av Plan 0 er godkjent av styret i 2010 (se vedlegg), men ble aldri gjennomført.(Tidligere eier søkte om dette før vi overtok).

Vi ønsker nå å fjerne masser i Plan 0 og innrede dette rommet som et treningsrom med inngang fra Plan 1. Dette på linje med tilsvarende saker som er gjort i blant annet 125Q og 125R.

Nytt rom skal ikke benyttes til utleie. Vinduer settes inn på nordside og sydside av bygget. På sydside erstatter vindu eksisterende inspeksjonsluke. Nye vinduer som settes inn kan gjøres frostet og vil være til minimal sjenanse.

Tidsbruk: Fjerning av masser er estimert til tre uker og ferdigstillelse av rom til tre uker. Vi vil tilpasse tidspunkt av dette med nabo i Holmenkollveien 125G.

Vedlagt er tegninger fra arkitekt

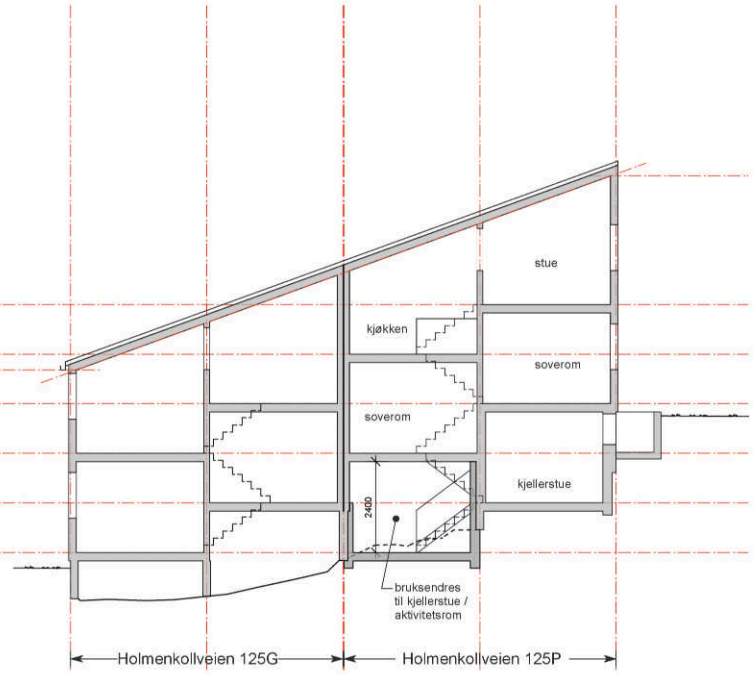
Mvh

Eir Bjørkly og Joachim Lund

Tegningen er basert på arkitektegninger fra PBE , Det kan forekomme feil og unøyaktigheter.

ARKITEKT GEIR DINGSTAD
Sivilarkitekt MNAL - Org.nr. 958 010 666MVA
Fjeldstuhøgda 6 - 2342 Ottestad
geir@dingstad.no - tlf. 62 59 72 55 mob. 957 25 502

rev.	endringen gjelder	dato	utf.	kontr.
-				



snitt A - A



fasade nord

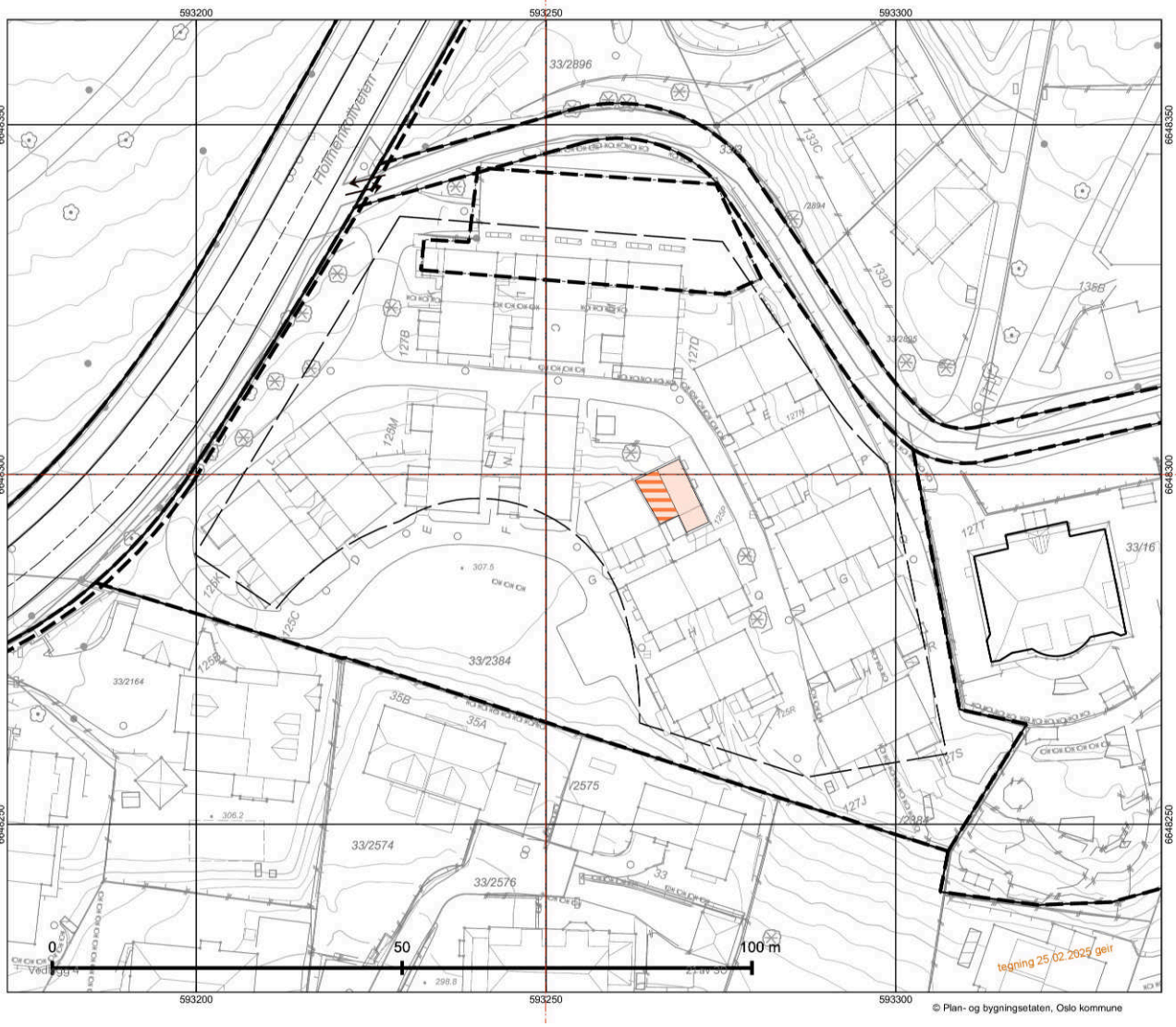
E-2

prosjekt:	Holmenkollveien 125P GBNR. 33/2384, 0787 Oslo
tegnet av:	Joachim Lund
tegn. nr:	snitt A - A fasade nord
M	1:100
DATO	25.02.2025
filnavn	H125P bolig.vwx
arkivert	geir
KOTE	
tegnet til	geir. tlf 95725502
status	Byggesak
	A 102
tegn. nr:	rev.

tegning 25.02.2025 geir

0 m 5 m 10 m

VED ARKFORMAT A3
100% UTSKRIFT GIR MÅLESTOKK 1:100



Oslo

Dato: 21.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 125P

Gnr/Bnr: 33/2384
PlottID/Best.nr: 327264/ 86506037

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

Tiltakshaver: Joachim Lund

ARKITEKT GEIR DINGSTAD
Sivilarkitekt MNAL Org. nr. 928517438MVA
Pavels' gate 6, 0454 Oslo
geir@baseark.no tlf: 95 72 55 02

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

Beskrivelse:	Bruksendring av eksisterende krypkjeller
NR:	A 51
Dato:	25.02.2025
Revidert dato:	
SIGN:	geir

H125P_situasjonskart_25022025.pdf

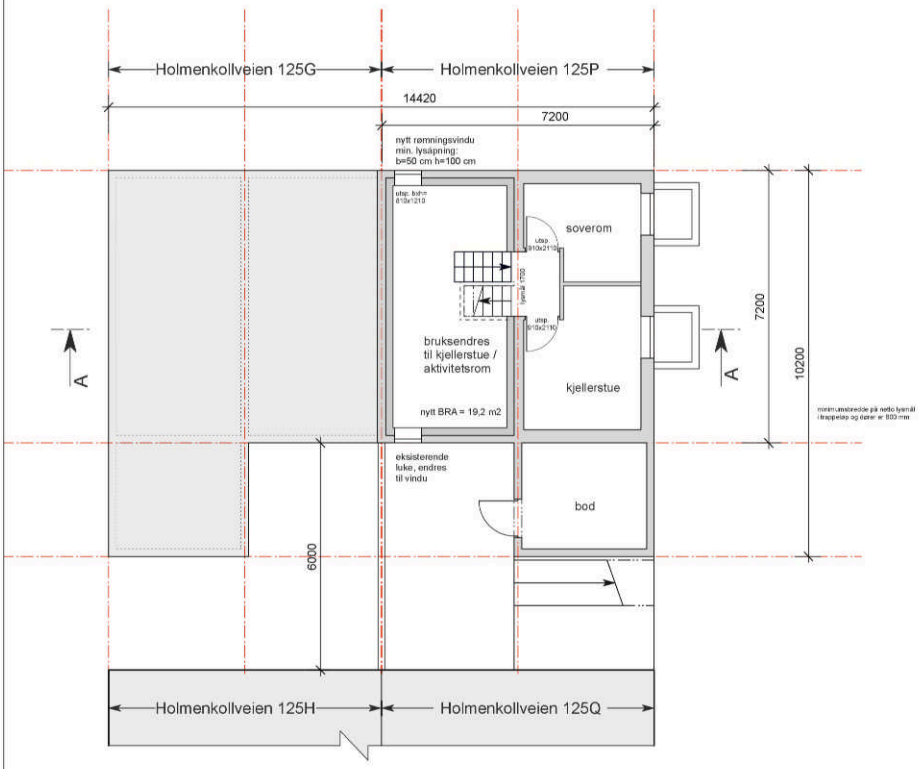
tegning 25.02.2025 geir

D.1

Tegningen er basert på arkle-
tegninger fra PBE , Det kan forekomme
feil og unøyaktigheter.

ARKITEKT GEIR DINGSTAD

rev.	endringen gjelder	dato	utf.	kontr.
-				



nord

E-1

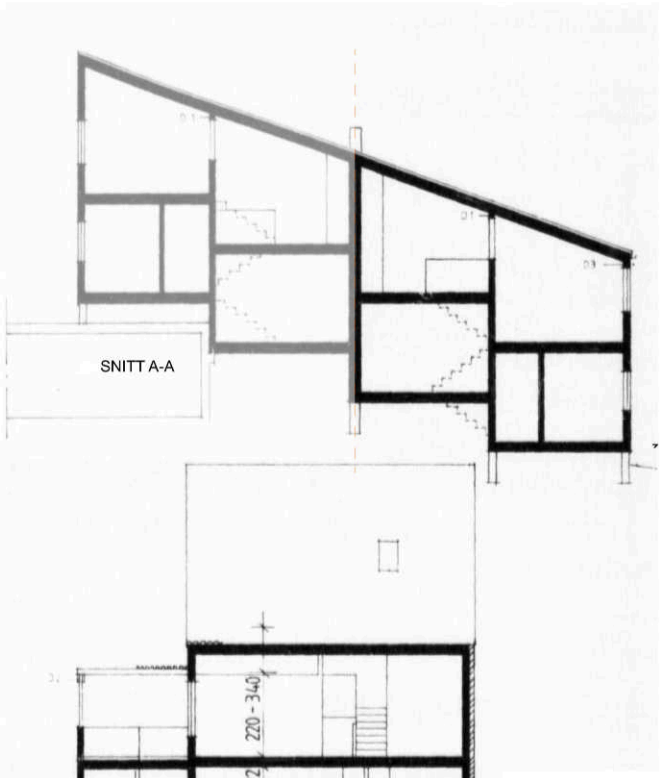
plan kjeller

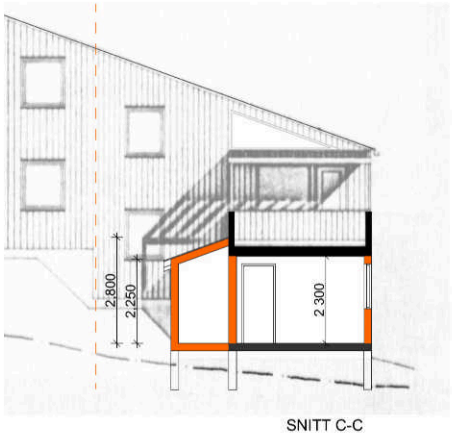
tegning 25.02.2025 geir

0 m 5 m 10 m

prosjekt:	Holmenkollveien 125P GBNR. 33/2384, 0787 Oslo
tegnet av:	Joachim Lund
tegn. nr.:	plan kjeller
M: 1:100	dato: 25.02.2025 filnavn: H125P bolig.vwx
arkivert: geir	kontr: rapport nr: geir, tlf 95725502
status:	Byggesak
	H125P_kjeller_25.02.2025.pdf A-101 -

VED ARKFORMAT A3:
100% UTSKRIFT GIR MÅLESTOKK 1:100





SNITT C-C

VEDLEGG E-3

OBS!

ALLE DIMENSJONER MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN

Mindre avvik i areal og dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES HUSK SNØFANGER.

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

ALLE AVVIK OG ENDRINGER MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

EKSISTERENDE#1

DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver:

Anders Ellefsen Binde

PROSJEKTNAVN:

Holmenkollveien 127D,
0787 Oslo

GNR/BNR/SNR:	33/2384	SIGN:	MJZ
DATO:	17.03.2025	MÅL: A3	1: 100

TEGN:

EKSISTERENDE OG NYTT SNITT

HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 - 0377 OSLO
Tlf. 93 93 34 51 post@husararkitekter.no

SENTRALT GODKJENT

PROSJEKT NR:	TEGN NR:	VERSJON
274_25	A30-01	

© Alle tegninger og modeller er beskyttet av åndsverksloven. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Filnavn: 274.25 Holmenkollveien 127D.pln

Oslo, 17.03.2025

NABOSAMTYKKE TIL TILBYGG OG FASADEENDRING

Vi gir herved vårt samtykke til at det på eiendommen i Holmenkollveien 127D, 0787 Oslo (Gnr.33, Bnr. 2384) kan oppføres et tilbygg i henhold til tegninger datert 17.03.2025 av HusAr Arkitekter AS.

Tiltaket omfatter innbygging av eksisterende inngangsparti, flytting av hovedinngang til vestveggen, samt oppføring av en ny bod på 3,6 m² med egen inngang fra utsiden. Endringene inkluderer også nye vinduer i eksisterende fasade.

Sted, Dato:

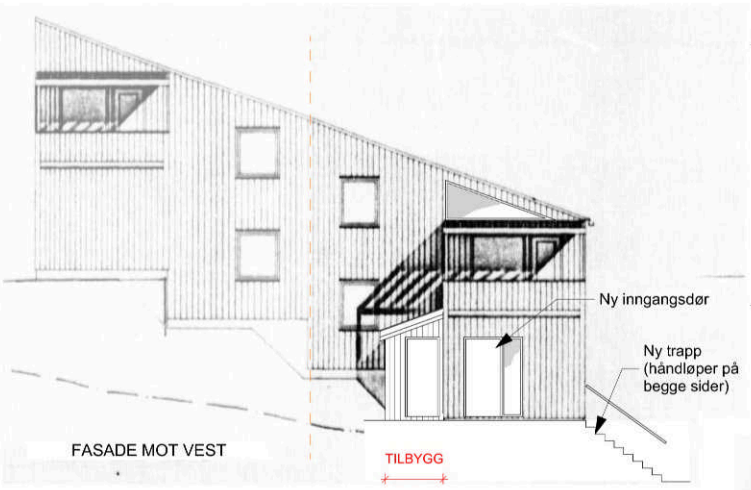
……

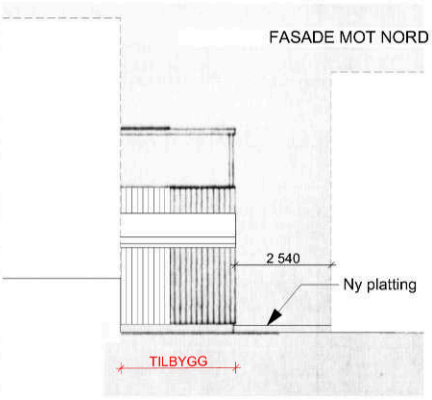
Underskrift hjemmelshaver(e):

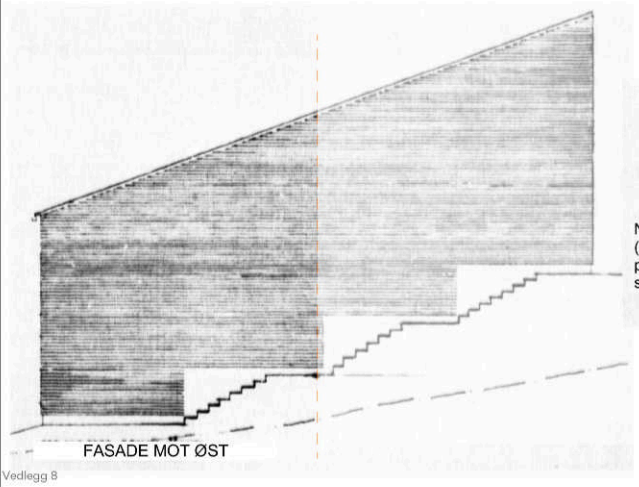
……

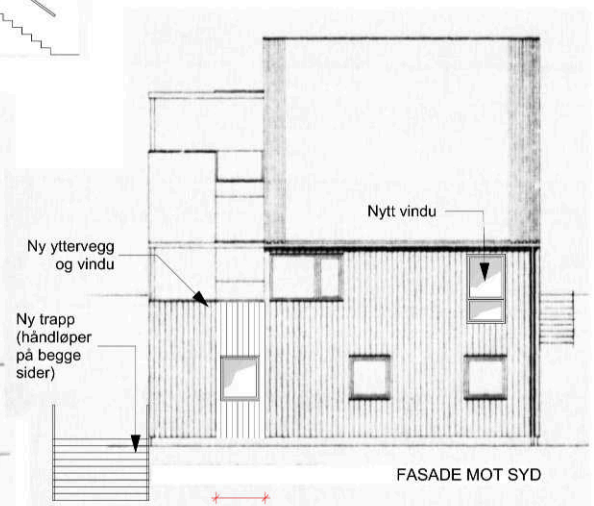
Navn i blokkbokstaver:

……









VEDLEGG E-5

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ
KONTROLLERES PÅ PLASSEN

Mindre avvik i areal og dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

Målsetting av veggene gjelder bindingsverk og mur uten puss.

ALLE AVVIK OG ENDRINGER
MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

BYGGEMELDING#1

	DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver:
Anders Ellefsen Binde

PROSJEKTNAVN:
Holmenkollveien 127D,
0787 Oslo

GNR/BNR/SNR:	33/2384	SIGN:	MJZ
DATO:	17.03.2025	MÅL: A3	1: 100

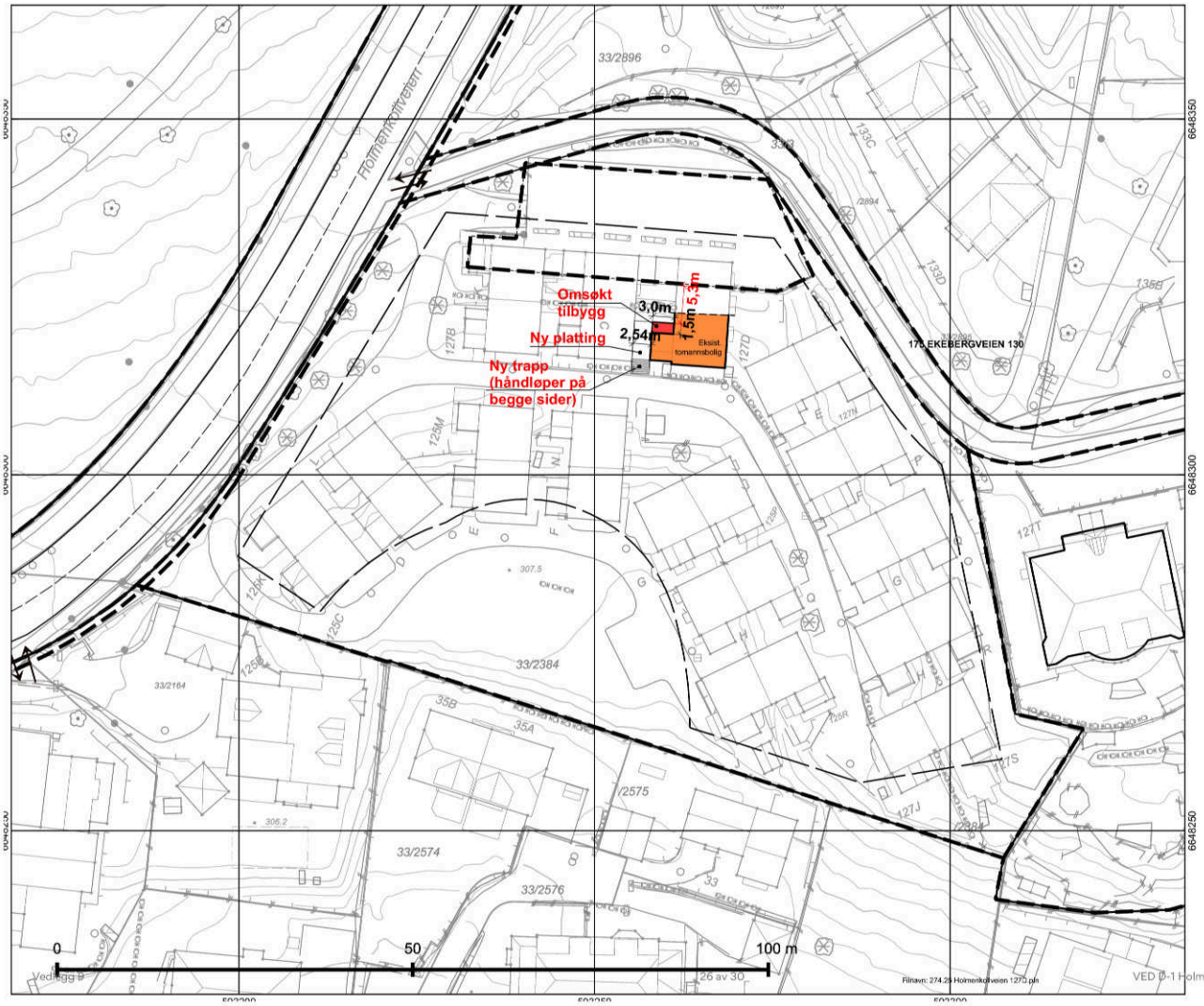
TEGN:
NYE FASADER

HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 - 0377 OSLO
Tlf. 93 93 34 51 post@husararkitekter.no

SENTRALT GODKJENT

PROSJEKT NR.	TEGN NR.	VERSJON
274_25	A40-02	

Alle rettigheter tilhører arkitekten i henhold til åndsverkloven. Kopiering, videresalg eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Oslo

Dato: 27.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse:

Gnr/Bnr: 33/2384
PlottID/Best.nr: 327428/ 86506439

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

VEDLEGG D-1

ALLE MÅL ER I METER

SITUASJONSPLAN

274 Holmenkollveien 127D
HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9, 0377 OSLO
post@husarkitekter.no

Tegn.nr.: A10-01

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

Beskrivelse:

NR: A10-01
Dato: 17.03.2025
Revidert dato:

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
Selskapsnummer: 496 **Selskapsnavn:** HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kristine Samsonsen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

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

Som fører av protokollen ble Kristine Samsonsen foreslått. Som protokollvitner ble Svend Bjarne Torgersen og Henrik Jesper Giæver Bragmo-Wold foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Sindre Bach

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anders Ellefsen Binde

☐ Jon Osvald Christensen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Frode Rogstad

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Roseline Maja Amedjkouh Puchades

Sak 9 Søknad om kjeller

Ønsker vedtaket godkjent som beskrevet

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vi ønsker å søke om fasadeendring og tilbygg til nytt inngangsparti

Ønsker vedtaket godkjent som beskrevet

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 496
HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. november kl. 09:00 og lukker 7. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/496

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG

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

Rådgiver Hedda Trøan i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Frode Rogstad og Sindre Bach er valgt.

Sak 3

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 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

• PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.11.25
Selskapsnummer: 496 **Selskapsnavn:** HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver Hedda Trøan i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Frode Rogstad og Sindre Bach er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950555084
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 20. mai kl. 18:00 til 23. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 20. mai 2025, I Nedregranda .

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

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:**
> Kristine Samsonsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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 Kristine Samsonsen foreslått. Som protokollvitner ble Svend Bjarne Torgersen og Henrik Jesper Giæver Bragmo-Wold foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 80000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sindre Bach (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sindre Bach

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Ellefsen Binde (19 stemmer)
Jon Osvald Christensen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Ellefsen Binde
Jon Osvald Christensen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Frode Rogstad (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frode Rogstad

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Roseline Maja Amedjkouh Puchades (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roseline Maja Amedjkouh Puchades

9. Søknad om kjeller

Fremmet av: Harald Joachim Lund

Vi ønsker å bruksendre krypkjelleren vår. Se vedlegg for detaljer

> **Forslag til vedtak:**
> Ønsker vedtaket godkjent som beskrevet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vi ønsker å søke om fasadeendring og tilbygg til nytt inngangsparti

Fremmet av: Anders Ellefsen Binde

Søknad om fasadeendring og tilbygg – Holmenkollveien 127D

Vi ønsker med dette å søke om styrets godkjenning for fasadeendring og tilbygg på vår andel i Holmenkollgrenda Borettslag

Tiltaket innebærer følgende:

• Innbygging av eksisterende inngangsparti og riving av veggen til nåværende bod for å skape et nytt vindfang. Dette vil gi en mer funksjonell oppdeling mellom inngangspartiet og resten av boligen.

• Flytting av hovedinngang til vestveggen.

• Oppføring av en ny sportsbod på 3,6 m², tilknyttet vindfanget med egen inngang fra utsiden.

• Installering av nye vinduer i eksisterende fasade for å forbedre lysforholdene.

• Dispensasjon fra reguleringsplanens §3 vedrørende maksimal utnyttelse, da den foreslåtte sportsboden medfører en mindre overskridelse av tillatt utnyttelsesgrad.

Begrunnelse for tiltaket:

• Dagens inngangsparti oppleves som trangt og upraktisk. Den nye løsningen vil gi en bedre funksjonell oppdeling og forbedrede oppbevaringsmuligheter.

• Endringene er tilpasset eksisterende arkitektur og lignende tiltak som tidligere har blitt godkjent i borettslaget.

• Dispensasjonen som søkes er marginal, og tilsvarende tiltak har blitt godkjent tidligere (eksempelvis saksnr. 201109198, Holmenkollveien 125G).

Nabovarsling og videre prosess:

Nabovarselet ble sendt ut 18.03.2025 og alle relevante dokumenter er vedlagt. I samråd med arkitekt vil søknaden bli sendt til Plan- og bygningsetaten så snart styrets samtykke foreligger, uten å avvente eventuelle tilbakemeldinger fra naboene.

Vi ber om styrets vurdering og godkjenning av tiltaket, slik at vi kan gå videre med søknadsprosessen.

Vedlegg:

1. Situasjonsplan

2. Eksisterende planer

3. Nye planer

4. Snitt-tegninger

5. Eksisterende fasader

6. Nye fasader

Forslag til vedtak:
Ønsker vedtaket godkjent som beskrevet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Kristine Samson /S/
Protokollvitne: Svend Bjarne Torgersen /S/
Protokollvitne: Henrik Jesper Gjæver Bragmo-Wold /S/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950555084
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. november kl. 09:00 til 7. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

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:**
> Rådgiver Hedda Trøan i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Frode Rogstad og Sindre Bach er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

• PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Hedda Trøan /S/
Protokollvitne: Sindre Bach /S/
Protokollvitne: Frode Rogstad /S/

HUSORDENSREGLER FOR HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG

Revidert på generalforsamling den 25.05.1998, 18.05.2004 og 23.05.2024.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal - og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.
Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensreglenes bestemmelser er en del av leiekontrakten slik at brudd på disse regler er å anse som misligholdelse av denne.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bruk leiligheten slik at det ikke sjenerer andre. Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.

LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Uro i leiligheten og boområdet skal unngås fra kl. 2200 til kl. 0600. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 0800 - kl. 2200 på hverdager og kl 0900-2000 i helger.

DYREHOLD

Det er tillatt å anskaffe hund eller katt, inntill 2 stk dyr pr. husstand. Hundeiere plikter å rette seg etter de offentlige vedtekter for hundehold, således også på borettslagets område. Hund-/katteeier er ansvarlig for skader og ulemper dyret/dyrene medfører for eiendom og personer. Berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret/dyrene. Konferer husleiekontrakten.

SØPPEL

Beboerne har ansvar for å foreta en kildesortering av avfallet fra husstanden.
Søppel skal kastes/plasseres i egne avfallsbeholdere i avfallsrommet. Det skal skilles mellom rent papiravfall, som legges i egne papirbeholdere og normalt, tørt avfall.
Retningslinjer for avfallshåndtering fra kommunale myndigheter skal følges. Miljøfarlig avfall (spesialavfall) skal leveres til godkjent avfallstasjon.

SNØMÅKING OG STRØING

Beboerne har ansvar for å holde en tilvist andel av fellesarealet som gangveier og trapper måkt etter snøfall og strødd når det er glatt.

Styret skal sørge for at det foreligger en plan for arbeidet.

BILPLASSER OG GARASJEANLEGG

Parkering av bil skal fortrinnsvis skje i garasjen. Parkering på gjesteparkering skal være kortvarig. Husstander som ikke har bil, kan leie ut / låne ut plass i garasjen til annen beboer i borettslaget, men ikke til personer som ikke bor i borettslaget. Husstander som har to biler, kan parkere en bil på gjesteparkeringsplassen forutsatt at det er kortvarig parkering. Styret tildeler ingen faste plasser på gjesteparkeringen. Styret kan fremme forslag om endringer i faste beboeres mulighet til å parkere på gjesteparkeringen.

GRØNTANLEGG

Beboerne plikter å vedlikeholde en tilvist andel av felles grøntanlegg.
Styret skal sørge for at det foreligger en plan for arbeidet.

LEIEKONTRAKTEN

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelsene om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og fremleie.

Vedtekter

for Holmenkollgrenda Borettslag, org nr 950555084, vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. mai 2006, med senere tilføyelse vedtatt på generalforsamling 23. mai 2007.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 18.04.2013.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 01.04.2014.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 16.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Holmenkollgrenda Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner kr 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
Ved utleie av "hybel"(det vil si at eier leier ut del av sin egen bolig) er det ikke mulig å leie ut med parkering/biloppstillingsplass. Dette skal stå i avtalen mellom utleier og leietaker, samt informeres om før man leier ut.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Generalforsamlingen gir samtykke til bygningsmessige forandringer på den enkelte boenhet, jf. vedtektenes § 8-3 (2).
Andelseiere som vil foreta bygningsmessige forandringer, utbygging eller påbygging på leiligheten eller liknende, plikter å søke borettslaget på forhånd. Ingen byggearbeider kan igangsettes før samtykke er gitt.
Andelseier plikter videre selv å undersøke om de planlagte arbeider er meldepliktig til eller krever godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten, og i så fall innhente nødvendige tillatelser.
Når en andelseier har foretatt bygningsmessige forandringer, er det andelseier selv, eller dennes etterfølgere som andelseier, sitt ansvar å rette opp eventuelle skader og følgeskader som kan tilbakeføres til de foretatte bygningsmessige forandringer.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Den andelseier som benytter borettslagets bygningsforsikring, belastes egenandelen, som i dag er kr 6.000, ved alle typer innvendige skader som kan dekkes av borettslagets bygningsforsikring.

(10) Andelseier har vedlikeholdsplikt for bygningsmessige endringer av andelseieren eller tidligere andelseiere, jf punkt 4-3 (3).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med samme antall varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christopher Wilsher
Holmenkollveien 125 K
0787 OSLO

Dato: 13.06.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201510684-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hans Henrik Gjeterud	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLMENKOLLVEIEN 125K	Eiendom:	33/2384/0/0
Tiltakshaver:	Christopher Wilsher	Adresse:	Holmenkollveien 125 K, 0787 OSLO
Søker:	Christopher Wilsher	Adresse:	Holmenkollveien 125 K, 0787 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Holmenkollveien 125 K

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av sportsbod til inngangsparti med ny inngangsdør, samt etablering av bod i underetasjen, mottatt 03.01.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

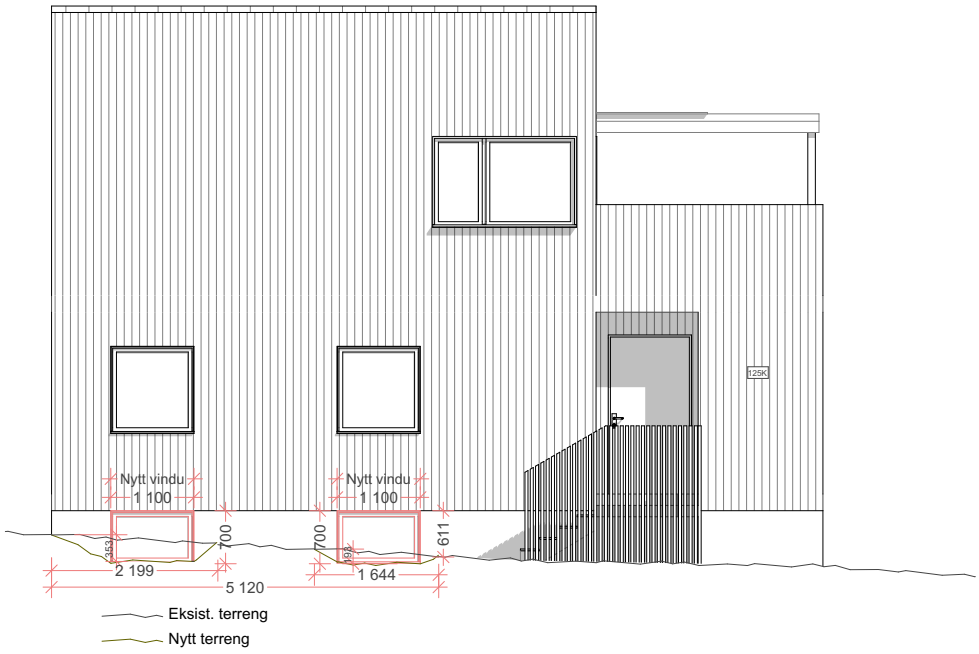
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201510684			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			5/2
Plan og snitt	167		5/3
Fasade syd	1		5/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

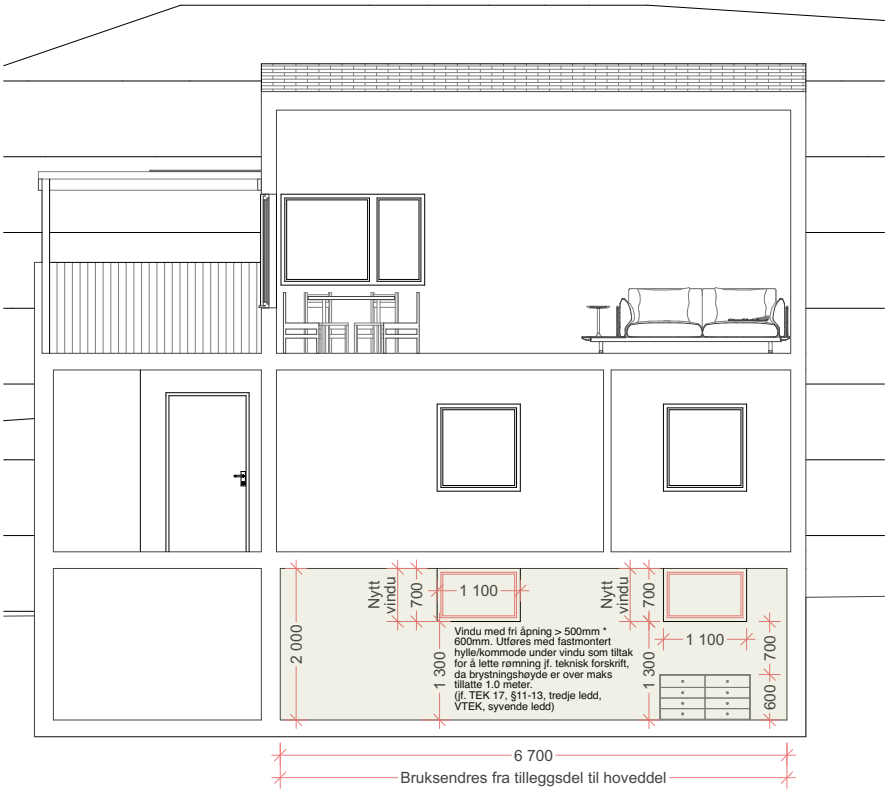
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.06.2019 av:



Prosjektnavn:	Tegningsnr.	Skala @ A3:	Sign.
Holmenkollveien 125K		1:50	CBH
Gårds- og bruksnummer:	**Tegningsnavn:**	**Revisjonsnummer:**	**Dato:**
33/2384	Fasade nord	6	19.09.22

HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257

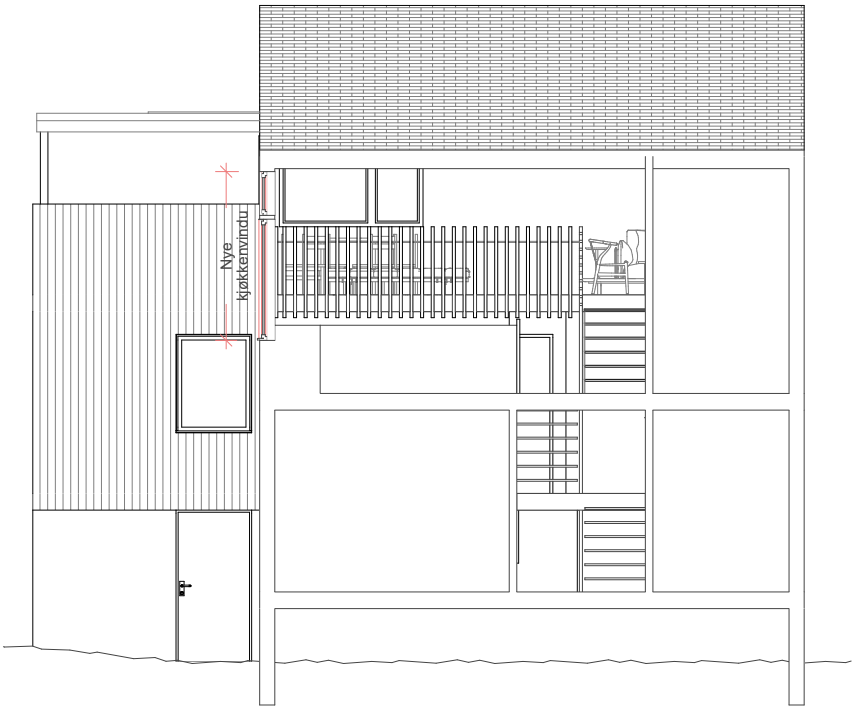
GODKJENT FOR SØKNADSPLIKT



Prosjektnavn:	Tegningsnr.	Skala @ A3:	Sign.
Holmenkollveien 125K		1:50	CBH
Gårds- og bruksnummer:	**Tegningsnavn:**	**Revisjonsnummer:**	**Dato:**
33/2384	30 Snitt	6	19.09.22

HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257

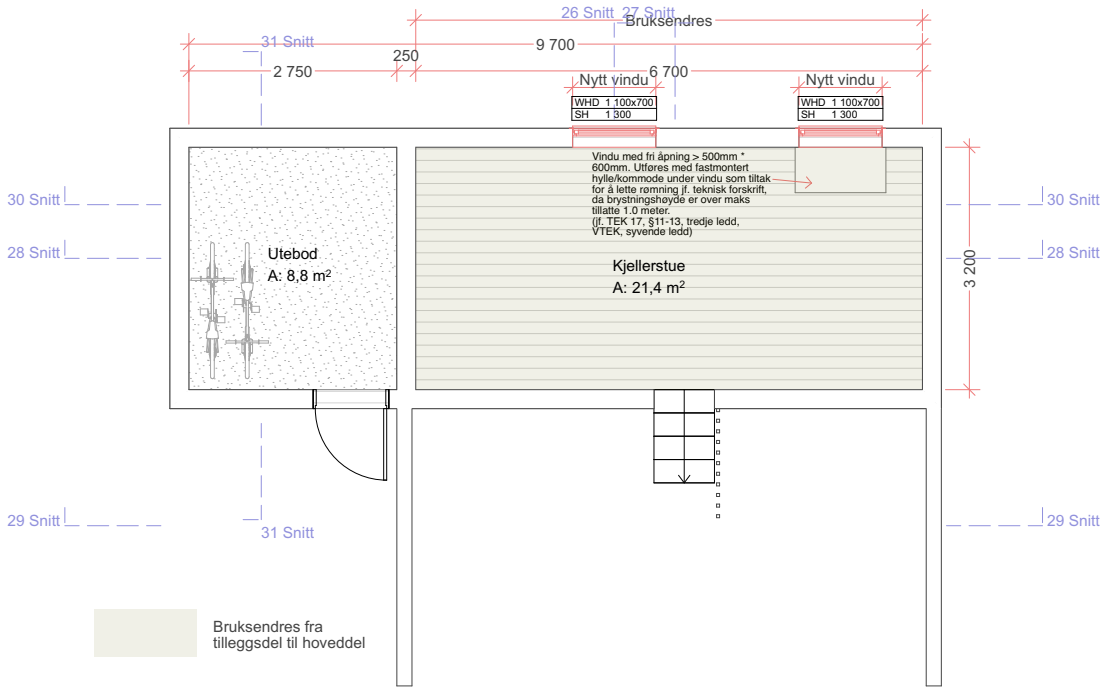
GODKJENT FOR ANSVARSRETT



Prosjektnavn:	Tegningsnr.	Skala @ A3:	Sign.
Holmenkollveien 125K		1:50	CBH
Gårds- og bruksnummer:	**Tegningsnavn:**	**Revisjonsnummer:**	**Dato:**
33/2384	29 Snitt / Fasade sør	6	19.09.22

HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257

GODKJENT FOR ANSVARSRETT



Prosjektnavn:	Tegningsnr.	Skala @ A3:	Sign.
Holmenkollveien 125K		1:50	CBH
Gårds- og bruksnummer:	**Tegningsnavn:**	**Revisjonsnummer:**	**Dato:**
33/2384	Plan, kjeller	6	19.09.22

HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257

GODKJENT FOR SØKNADSRETT



Prosjektnavn:	Tegningsnr.	Skala @ A3:	Sign.
Holmenkollveien 125K		1:50	CBH
Gårds- og bruksnummer:	**Tegningsnavn:**	**Revisjonsnummer:**	**Dato:**
33/2384	Fasade vest	6	19.09.22

HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257

GODKJENT FOR NABORETT

A38 ARKITEKTER AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.10.2020
Emil Årdal Aarseth	201910594 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Razegheh Alavi	

Adresse:	HOLMENKOLLVEIEN 125C	Eiendom:	33/2384/0/0
Tiltakshaver:	HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG	Søker:	A38 ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Holmenkollveien 125 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 17.08.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201910594			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	-	01.07.2019	1/8
Tegninger 3	AA-108	01.07.2019	1/12
Tegninger 7	AA-102	01.07.2019	1/16
Tegninger 8	AA-101	01.07.2019	1/17
Tegninger 9	AA-105	01.07.2019	1/18
Tegninger 10	AA-104	01.07.2019	1/19
Plan, snitt og fasade syd 1	125 D	23.04.2020	13/6
Plan, snitt og fasade syd 2	125 P	23.04.2020	13/7
Plan, snitt og fasade syd 3	127 Q	23.04.2020	13/8
Plan, snitt og fasade vest	-	-	13/9

HJORTH ARKITEKTER AS.
Herstadveien 14
3140 NØTTERØY

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.06.2023
	202214346 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Stine Glennås	

Adresse:	HOLMENKOLLVEIEN 125K	Eiendom:	33/2384/0/0
Tiltakshaver:	Gabrielle Petrine Gürrich-Holm	Søker:	HJORTH ARKITEKTER AS.
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Holmenkollveien 125 K

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring, mottatt 26.06.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202214346			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	1	22.09.2022	3/2
Plan kjeller			3/3
Plan 1 etasje			3/4
Plan 2 etasje			3/5
Snitt 1			3/6

Snitt 2			3/7
Snitt - Fasade sør			3/8
Fasade nord			3/9
Fasade vest			3/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Stine Glennås - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
Gabrielle Petrine Gürrich-Holm, Thomas Heftyes gate 64C, 0267 OSLO

Holmenkollveien 125K

Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	20 min 1.8 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	21 min 1.8 km
Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	23 min 1.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	19 min 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	6 min 3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 3.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 5.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holmenkollen Linje 1	7 min 0.6 km
Besserud T Linje 1N	10 min 0.8 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 4.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 6.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.3 km

BARNEHAGER

Montesorribhg. Solsikken Gladheim ... 80 barn	3 min 0.2 km
Kongeørnen barnehage (1-5 år) 35 barn	11 min 0.9 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	11 min
Joker Holmenkollen	18 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 2025

VARER/TJENESTER

Røa Senter	8 min
Boots apotek Slemdal	5 min
Vinderen Vinmonopol	8 min

SPORT

Kragskogen	19 min
Midtstuen skole	20 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	8 min
Hovseter Velvære	6 min

«Herlig utsikt og jordnære, rolige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

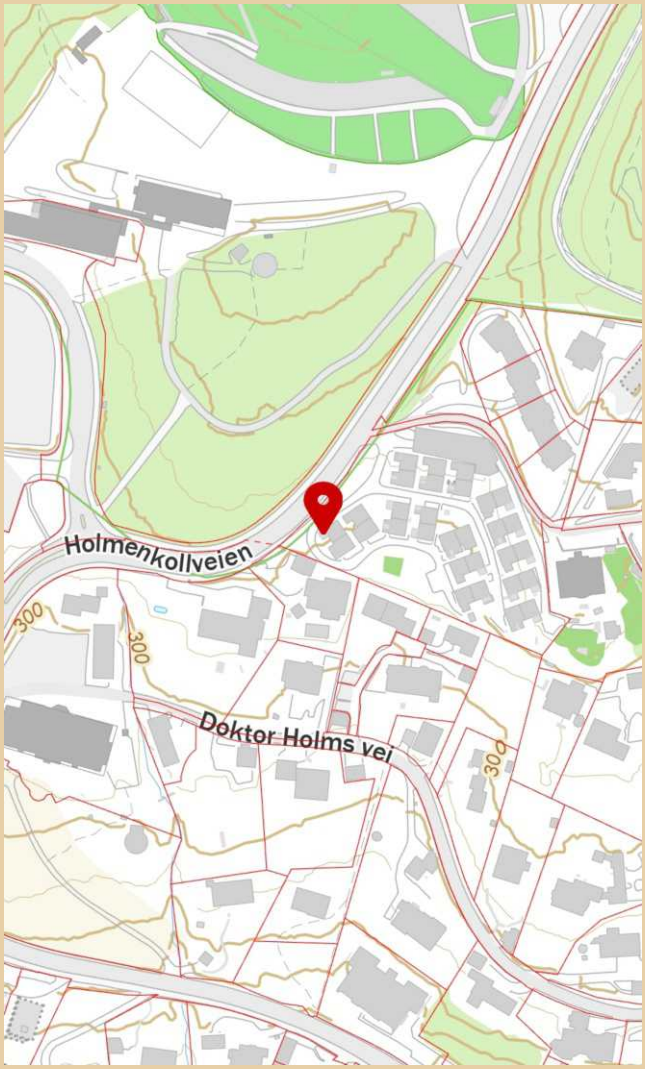
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

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:
Holmenkollveien 125K, 0787 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 2384, andelsnr. 29 i HOLMENKOLLGRENDA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260014

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Fredrik Kolstad

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 952 39 417

E-post: fredrik.kolstad@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.
