

Underhaugsveien 10

2 soverom | 84 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Underhaugsveien 1C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Vedlegg
52	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Moderne, delikat og stilren 3(4)-roms - Innglasset balkong på 7 kvm - Garasje m/elbillader - Påkostet standard fra 2019

Prisantydning	8 990 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	9 318 633,-
Fellesgjeld	327 253,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 611,-
BRA-i	84 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1973
Eierform	Andel

Kort fortalt

Velkommen til Underhaugsveien 1C! En stilren og moderne 3(4)-roms med attraktiv og sentral beliggenhet ved Bislett/Majorstuen. Leiligheten ble pusset opp i 2019 med gjennomtenkte løsninger og påkostede materialvalg. Her får du en lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter, separat kjøkken og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en herlig, innglasset balkong. Det medfølger garasjeplass i lukket anlegg med elbillader.

Høydepunkter:

- Lys og moderne 3(4)-roms
- Totalrenovert og bygget om i 2019
- Innglasset balkong på 7 kvm
- Garasjeplass med elbillader
- Varmtvann, TV og internett inkl.
- Gjennomgående planløsning
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Hyggelige og barnevennlige fellesområder
- Praktisk kjellerbod
- Ingen forkjøpsrett

Underhaugsveien 1C 0354 OSLO
2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.



Underhaugsveien 1C 0354 OSLO
Alternativ planskisse



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.



2. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 91 kvm



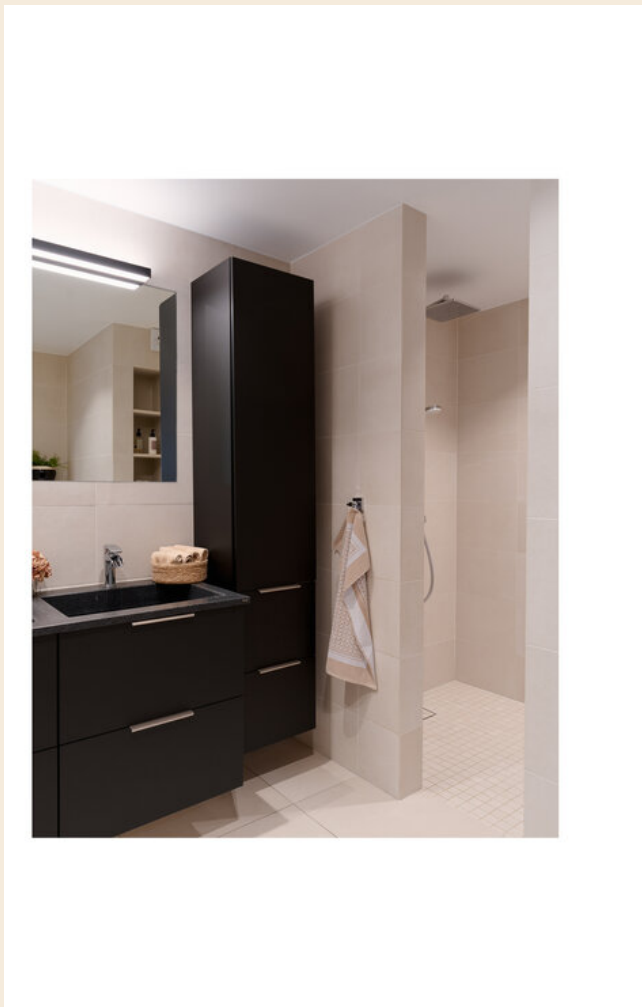
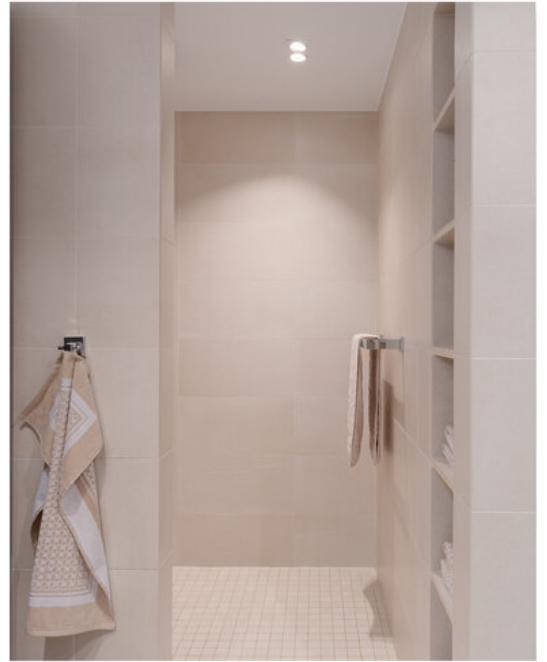




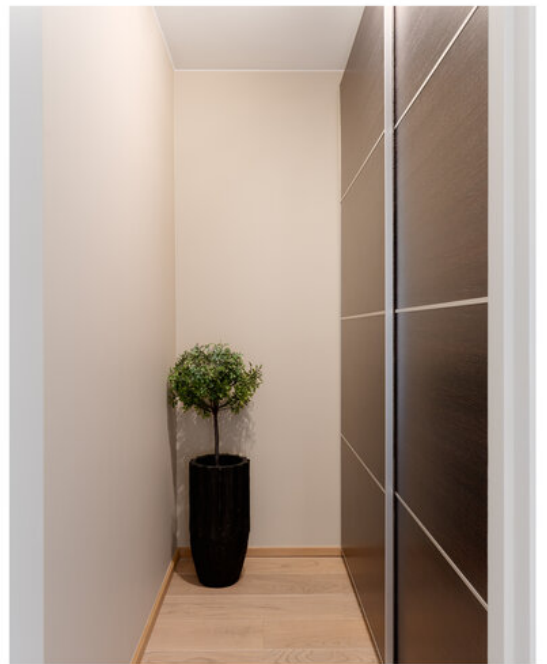


















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0112/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Underhaugsveien 1C, 0354 OSLO
Gnr 214, bnr 354, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Underhaugsv 1-3 Borettslag, org.nr.
951151424

Selger
Lars Christian Berg

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)
360 476,- (Andel av fellesgjeld)

9 350 476,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

9 351 856,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
9 361 356,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 93 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bod og bad.
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 91 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.. Bygningsakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk: Opprinnelig tre soverom. Selger har slått ned en vegg for et stort soverom, men kan enkelt tilbakeføres dersom ønskelig. Vegg mellom bad og vaskerom er revet og rommet er blitt ett bad.

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom, innvendig bod/garderobe og bad.

Entré - Bod:

Velkommen inn! Lys og romslig entré med god plass til sko og yttertøy. Du har også naturlig plass til en kommode/skohylle samt plass til knagger for å henge av deg yttertøy. Veggene er holdt i lyse nyanser, og gulvet er et flott 1-stavs parkett.

Fra entréen har man tilgang til en praktisk innvendig bod. I tillegg er det installert en funksjonell

skyvedørsgarderobe som gir ekstra oppbevaringsplass.

Stue med utgang til innglasset balkong:

Lys og romslig stue med en luftig atmosfære og gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en behagelig romfølelse. Stuen har pene gulv og lyse, nymalte overflater. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen fremstår som svært innbydende og lett å innrede etter eget ønske.

Stuen blir forlenget med en herlig, innglasset balkong på 7 kvm. En innglasset balkong blir som et ekstra rom som kan brukes i store deler av året. Her er det god plass til utemøblement, beplantning og grill (elektrisk grill og gassgrill er tillatt ifølge husordensreglene). Her kan du nyte varme sommerdager, og sitte under tak på kaldere høstdager.

Kjøkken:

Stilrent og moderne kjøkken fra KVIK, nytt i 2019. Innredningen har slette fronter og benkeplate i en mørk tone som gir et eksklusivt preg. Kjøkkenet byr på gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i både over- og underskap. Integrerte hvitevarer bidrar til et helhetlig og ryddig uttrykk. Her har du stekeovn, oppvaskmaskin, kjølfrysenskap og vinskapp. Vinduet gir godt med naturlig lys inntil kjøkkenet. Videre er det også plass til et hyggelig spisebord. Kjøkkenet er adskilt fra stuen og kan lukkes helt igjen ved hjelp av en skyvedøren.

To soverom:

Boligen har to gode soverom! Hovedsoverommet er romslig og med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og garderober. Det andre soverommet har plass til seng, kontorpult og øvrig møblement. Med to soverom egner det ene seg ypperlig for gjesteværelse, barnerom eller hjemmekontor. Hovedsoverommet består opprinnelig av to rom, og det er enkelt å sette opp en vegg for å etablere et ekstra soverom.

Bad:

Pent og romslig bad som ble totalrenovert i 2019. Badet inneholder dobbelt servant, speil med overbelysning, høyskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med regnfallsdusj. Her er det også plassbygde hyller som gir praktisk oppbevaring av håndklær og baderomsartikler. Videre er det elektriske varmekabler i gulv samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, så her har du alt du trenger på baderommet. Da badet ble renovert i 2019, ble planløsningen samtidig endret ved at veggen mellom badet og vaskerommet ble fjernet, slik at rommene ble slått sammen til ett større bad. Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17.

Standard

TG2:

Utvendig - Vinduer:

Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen. Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Bad - Overflater vegger og himling:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet. Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid. Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

Bad - Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktnivå og risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Det må etableres egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

Kjøkken - Avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Oppgitte kostnadsestimater er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 50 i felles, lukket anlegg.

I tillegg er det mulighet for å leie parkeringsplass. Eier leier i dag en ekstra plass for kr. 1.000 pr. mnd.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid – på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Utført arbeid:

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

Svar: Ja, faglært. Bn Rør Service AS - rørleggerarbeid
Bærum Tak & Membran AS - membran Konsept AS - flislegging
Arbeid utført etter overtagelsen 01.04.2019.

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

Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Tak & Membran AS - membran Arbeid utført etter overtagelsen 01.04.2019.

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

Svar: Ja. Det foreligger samsvarserklæring. Visjonel AS Arbeid utført etter overtagelsen 01.04.2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Svar: Ja. Visjonel AS Arbeid utført etter overtagelsen 01.04.2019 Alle ledninger ble trukket på nytt.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Svar: Ja, faglært. EVBox Norway AS Lader installert 22.05.2019.

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

Svar: Ja, faglært. Bn Rør Service AS - rørleggerarbeid
Arbeid utført etter overtagelsen 01.04.2019.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Svar: Ja. Holtet Takst AS gjorde en tilstandsvurdering 27.03.2026. Han gjorde arealoppmåling.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for

kjøper å vite om?

Svar: Det bygges stort leilighetsbygg i Sporveisgaten. Grunnarbeidene er på det nærmeste avsluttet.

Bygningssakkyndig

Torstein Amundsen

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer med trelammer-/karm og 2-lags isoler-/energiglass fra 1995.

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 1-lags isoler-/energiglass.

Fra stue er det adkomst til en sydøstvendt, innglasset balkong på ca 7 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er glassrekkverk med aluminiumsramme med en høyde på ca 0,88 meter.

Innvendig:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malte plater og malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har gråmalte, slette innvendige dører og skyvedører. Det er glassfelt i døren fra entré til stue.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger handelen:

- Hvitevarer på kjøkken.

Det gis ingen garantier på hvitevarer i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Vaskemaskin og tørketrommel.

- Gardiner.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste

"Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag.

Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av elektriske ovner, samt varmekabler i gulv på bad. Det er sentralanlegg for varmt vann.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7.438 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 611,- pr. mnd.
Inkluderer: Garasje plass, varmtvann, internett, kabel-TV, vaktmestertjenester, festeavgift, felles forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
Garasjeplassleie eier: 400,00
Fellesutgifter 5 211,00

Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt 715,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt 715,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt 715,75 fra 01.06.2026
Eiendomsskatt 715,75 fra 01.05.2026

Andre utgifter

Eiendomsskatt:
Eiendomsskatten blir delt opp i fire innbetalinger i løpet av året. Borettslaget forskuddsbetaler og forretningsfører fakturerer ihht opplysninger fra Skatteetaten om hver

andelseier. Dette blir fakturert andelseier over fellesutgiftene i mai, juni, september og november.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 351 652,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 406 608,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Underhaugsveien 1-3

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er utført av OBOS. Kontaktperson er Atle Gulpinar, tlf. 22 86 75 90. Mailadresse atle.gulpinar@obos.no. Selskapets revisor er RSM Norge.

Festeavgift for tomten:
Festeavgiften ble regulert 01.01.2024.
Festeavgift er kr. 149 000,-.

Styreleder informerer om følgende pr. 16.04.2026:
- Det er ikke planlagt noen rehabiliteringer.
- Det ligger et forslag om økning av fellesutgifter med 10% i nær framtid.

Kommende vedlikehold:
- Vedlikehold av takene i oppgang 3 A – D. Consolvo vil sjekke takene i løpet av vår/sommer.
- Styret arbeider også med å få et prisoverslag på hvor mye det vil koste å få oppgradert verandaene. Nye gulv og nytt rekkverk.

Styrets arbeid/vedlikehold i perioden:
- Det ble i høst satt opp «pigger» på takene og vi kan se at dette har hjulpet noe på bråk fra måker, men det er fortsatt mye måker i området. Det er foretatt hyppige befaringer på takene for å hindre at måkene skal rekke å etablere nye reir.
- I høst ble det oppdaget en lekkasje på taket til en

leilighet i oppgang 1 B. Consolvo ble innkalt og de tettet alle tørre fuger, ventilasjonsrør, luker osv.

- Det er installert nytt opplegg for å åpne garasjeporten og systemet heter Parqio.
- På vårdagnaden ble det satt opp sandkasse for de små og ny benk bak inngang A og B.
- Det er bestilt skilt med borettslagets adresse, som skal henges opp på porten ved inngangspartiet.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 327 253,- pr. 13.04.2026

Borettslaget har 2 lån:

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 60308101293

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,95%

Restsaldo: 12 601 990,00-

Kapitalkostnader: 5 447,82-

Innfrielsesdato: 30.08.2045

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 90537080328

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,37%

Restsaldo: 3 961 549,00-

Kapitalkostnader: 517,15-

Innfrielsesdato: 30.08.2047

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr 13.04.2026.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke

betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesskjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 24 141,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2022 viste et underskudd på kroner 3 398 171. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 1 898 246.

Underskudd kommer som følge av økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold. Underskudd kommer i hovedsak av rehabilitering av soilrør.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis de etter styrets vurdering er eller kan være til sjenanse for laget og/eller beboere. Styret kan gi pålegg om at dyr skal fjernes dersom dyrets eier ikke etterkommer en henstilling fra styret om å holde dyr på en slik måte at sjenanse ikke oppstår, eller ikke makter å eliminere årsakene til sjenansen.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring Asa

Polisenr. 1465934

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 554 kvm (Festetomt)

Oslo kommune som grunneier bortfester tomten til borettslaget Underhaugsveien 1-3, en del av eiendommen Underhaugsveien 1. Festetiden er 90 år og regnes fra 01.12.1972.

Festeavgiften fornyes hvert 10. år.

Festeavgiften ble sist regulert 01.01.2024.

Festeavgift er kr. 157 832,- og dekkes via fellesutgiftene.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 157 832,- pr. år

Fstekontrakt datert: 01.12.1972

Regulering av festeavgift: 01.01.2024

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Underhaugsveien 1C har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett i Oslo. Dette er et område som kombinerer et rolig og trygt bomiljø med nærhet til byens mange tilbud. Bislett og Thereses Gate som byr på blant

annet Åpent bakeri, Godt brød, apotek, Coop Extra, Bunnpris, Kiwi, St. Lars og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Gangavstand også til Majorstuen med eksklusive Hegdehaugsveien/Bogstadveien med sitt store utvalg av fashionable butikker, hyggelige restauranter og barer. I tillegg er det kort avstand til både St. Hanshaugen og Majorstuen, som tilbyr et bredt spekter av restauranter, kulturtilbud, butikker og sosiale møteplasser.

For deg som liker å oppholde deg utendørs, byr området på rikelig med grønne omgivelser. Stensparken ligger like ved boligen og er en grønn oase midt i byen perfekt for både piknik, soling, lek og rekreasjon. Her finner du gressplener, lekeplasser og uteservering på sommeren. Like i nærheten ligger også St. Hanshaugen park en stor og variert bypark med kupert terreng, turstier, dam, utsiktspunkt og hyggelig kafé. Parken er en favoritt blant både barnefamilier, joggere og dem som ønsker et rolig avbrekk fra bylivet. Slottsparken når du på 15 minutter til fots, og den innbyr til rolige spaserturer blant majestetiske trær og historiske omgivelser. Parken omkranser Slottet og strekker seg helt ned til sentrum, og gir en unik kombinasjon av natur og kultur midt i byen

Kollektivtilbudet er svært godt. Trikk og buss stopper like ved boligen og gir en effektiv og rask reisevei til sentrum, Majorstuen og andre deler av byen. Dette gjør området attraktivt for både studenter, pendlere og alle som ønsker å bo sentralt uten å være midt i den mest hektiske delen av byen.

Alt i alt får du en gjennomført praktisk og trivelig beliggenhet med grønne omgivelser, gode kollektivforbindelser og et bredt utvalg av tilbud innen kort gangavstand. Dette er et sted som passer for alle som ønsker å bo sentralt i Oslo!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.10.1978 vedrørende boligblokk.

Videre foreligger det ferdigattest for:

Etterisolering, fasadekledning, nye vinduer, utvid. balkonger, innglasset balkonger, boligblokk, datert 13.06.1996.

Fasadeendring, datert 02.11.2001.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det var opprinnelig tre soverom. Selger har slått ned en vegg for et stort soverom, men dette kan enkelt tilbakeføres dersom ønskelig. Vegg mellom bad og vaskerom er revet og rommet er blitt ett bad.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og forretninger etter bestemmelsene i S-1597]. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Josefines gate 1 - felling av tre. Se saksnummer: 2025/21003. Status: Under behandling.

Josefines gate 9 - bruksendring fra kontor til bolig og kulturinstitutt/forsamlingslokale, samt innvendig rehabilitering. Eiendommen ligger i bydel Frogner. Boligen som ligger på eiendommen ønskes bruksendret fra kontor til bolig og kulturinstitutt/forsamlingslokale. Boligen er regulert til spesialområde bevaring, men det gjøres ingen forandringer i eksteriøret. Se saksnummer: 2025/09387. Status: Under behandling. (Denne saken er en fortsettelse av sak 201707648).

Josefines gate 11 A - innvendig rehabilitering av pipeløp. Søknaden omfatter innvendig rehabilitering av et pipeløp med stabilt stål i Josefines gate 11A. Tiltaket medfører ingen utvendig visuelle endringer. Se saksnummer: 2026/00952. Status: Under behandling.

Pilestredet 65 A - bruksendring av næringslokale til servering. Søknaden omfatter bruksendring av deler av 1. etasje fra næringslokale til servering, med tilhørende bygningsmessige arbeider, og etablering av rampe på fortau i Pilestredet 65.

Bruksendringen er på 120 kvm BRA og vil innebære bygningsmessige arbeider, herunder endring i bærekonstruksjoner, etablering av HCWC for publikum, etablering av garderobe, toalett, bøttekott og personalrom for de ansatte, etablering av teknisk rom for ventilasjonsaggregat i kjeller og installasjon av to løfteinnretninger (lavløftere i gulv). Bygningens fasade beholdes uendret, med unntak av etablering av rampe på fortau til inngang. Eksisterende trapp vil beholdes under ny rampe og at tiltaket følgelig ikke omhandler ikke-reversible fasadeendringer. Se saksnummer: 2025/08772. Status: Under behandling. (Denne saken er en fortsettelse av sak 202218624).

Pilestredet 73 - nytt ventilasjonsaggregat og ventilasjonsrist i fasade. Søknaden omfatter etablering av nytt ventilasjonsaggregat med tilhørende ombygging i eksisterende butikklokaler i Pilestredet 73, bydel Frogner. Tiltaket medfører også innsetting av en ny ventilasjonsrist i fasade mot nordvest. Se saksnummer: 2025/12630. Status: Under behandling.

Thereses gate 44 - ulovlig bruksendring til hudsalong og

frisør. Se saksnummer: 2025/06186. Status: Under behandling. (Denne saken er en fortsettelse av sak 202459616).

Louises gate - oppføring av to leskur - Holdeplass Bislett. Se saksnummer: 2025/11887. Status: Under behandling. (Denne saken er en fortsettelse av sak 202462245).

Tinglyste heftelser og rettigheter

Rettighetshavere til festerett
1973/508760-2/105 25.05.1973 HJEMMEL TIL
FESTERETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BORETTLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3
ORG.NR: 951 151 424

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1999/73729-1/105 15.12.1999 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 285
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 339
Bestemmelse om adkomstrett
Bruksrett til uteareal.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktør for Bolig-og eiendomsetaten.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 354

Heftelser i festerett:
1973/508760-3/105 25.05.1973 FESTE KONTRAKT -
VILKÅR GJELDER FESTE
Festetid: 90 år
AVGIFT NOK 17.600,-
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 354
1974/509652-1/105 29.05.1974 ** NYE VILKÅR
1976/515715-1/105 19.08.1976 OBLIGASJON
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 070 500
Panthaver: UNDERHAUGSVN 1-3 ANDELSEIERNE I
BORETTLAGET
LØPENR: 1113071
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL
HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 354
1976/515716-1/105 19.08.1976 OBLIGASJON
GJELDER FESTE

Beløp: NOK 1 342 000
Panthaver: LEIERE AV GARASJER OG
FORRETNINGSLOKALER
LØPENR: 1113072

Gårdsnummer 214, Bruksnummer 354, Seksjonsnummer
1 i 0301 OSLO kommune
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL
HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ
EIENDOMMEN
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 354
1999/73729-1/105 15.12.1999 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 285
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 339
Bestemmelse om adkomstrett
Bruksrett til uteareal.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/direktør for Bolig-og eiendomsetaten.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 354
2018/956819-1/200 28.06.2018 21:00
2022/945139-1/200 26.08.2022 21:00

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 17 700 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 354
** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 13 550 000
2022/952899-1/200 30.08.2022 08:36
PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 6 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT
GRUNNDATA
2019/1241547-1/200 21.10.2019 21:00

Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 10332/10617

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9

måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 883,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. To stk på visning og privatvisninger inkludert. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8

MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 153 808,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. april 2026

Megler

Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97199566

Megler 2

Hanna Skiaker, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 93000035

Meglerforetaket

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B

0452 Oslo

Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Underhaugsveien 1C

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
341 elever, 18 klasser	0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
789 elever, 43 klasser	1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	17 min 🚶
658 elever, 43 klasser	1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	4 min 🚶
408 elever, 30 klasser	0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	12 min 🚶
416 elever, 25 klasser	1 km
Heltberg Bislett	4 min 🚶
Kristelig gymnasium	4 min 🚶
450 elever, 15 klasser	0.4 km

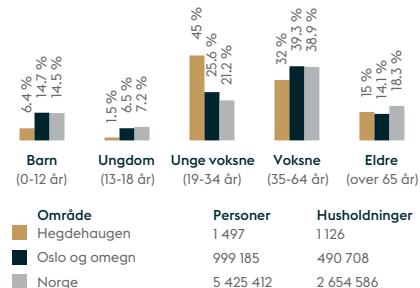
Offentlig transport

🚶 Bislett	2 min 🚶
Linje 17, 18	0.2 km
🚶 Bislett i Thereses gate	3 min 🚶
Linje 19N	0.2 km
🚶 Majorstuen	16 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.3 km
🚶 Nationaltheatret stasjon	18 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.5 km
🚶 Oslo S	10 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	3.4 km

Barnehager

Treklang Montessoribarnehage (...)	3 min 🚶
34 barn	0.2 km
Rosenborg barnehage (2-6 år)	4 min 🚶
25 barn	0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
48 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

🚶 Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min 🚶
🚶 Den tysk-norske	4 min 🚶
🚶 SATS Fagerborg	3 min 🚶
🚶 SATS Bislett	4 min 🚶

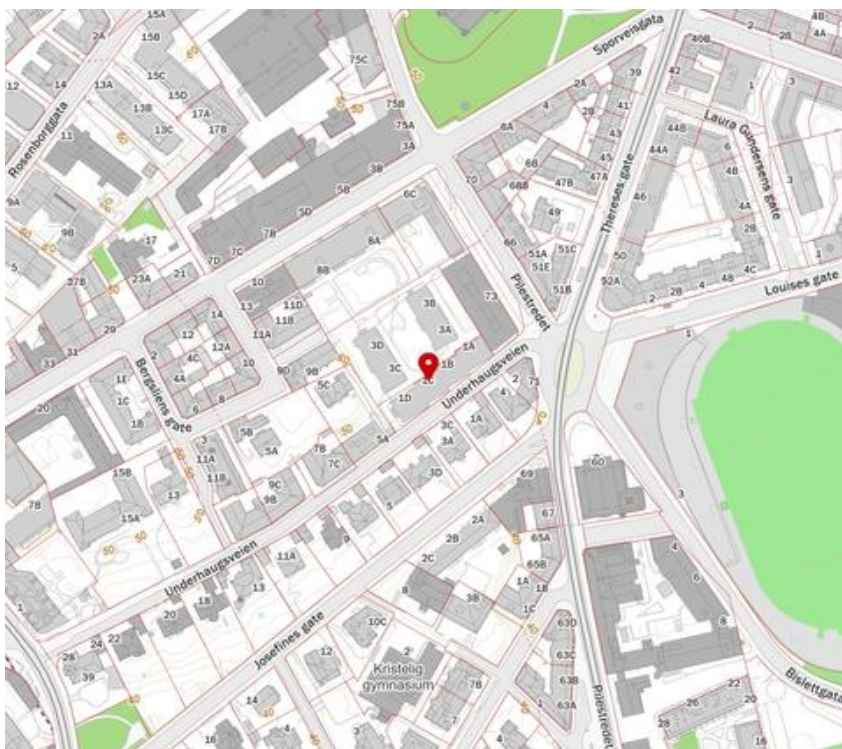
«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100


Serveringstilbud
Meget bra 86/100




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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Underhaugsveien 1C , 0354 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 354, snr. 1

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 84 m²

Underhaugsveien 1C 0354 OSLO 2. Etasje



Planeklassen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Teigningen kan ikke anvendes til detaljmåling.



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22342-1451

Referansenummer: PC1606

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS

Takstingenør: Torstein Amundsen





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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømmerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

- Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
- Verdi- og lånetakst
- Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
- Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av

håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no

468 03 580



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Bygningen ble bygget i 1973. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019. Takhøyde i stuen er på 2,48 m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med trerammer-/karmen og 2-lags isoler-/energiglass fra 1995.

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 1-lags isoler-/energiglass.

Fra stue er det adgang til en sydøstvendt, innglasset balkong på ca 7 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er glassrekkverk med aluminiumsramme med en høyde på ca 0,88 meter.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: 1-stavs eikeparkett.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malte plater og malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har gråmalte, slette innvendige dører og skyvedører. Det er glassfelt i døren fra entré til stue.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en dobbel nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra kvik og består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, vinskap og stekeovn. Det er montert vannstoppssystem og komfyrvakt på kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Leiligheten varmes opp av elektriske ovner, samt varmekabler i gulv på bad. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringskap plassert i trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

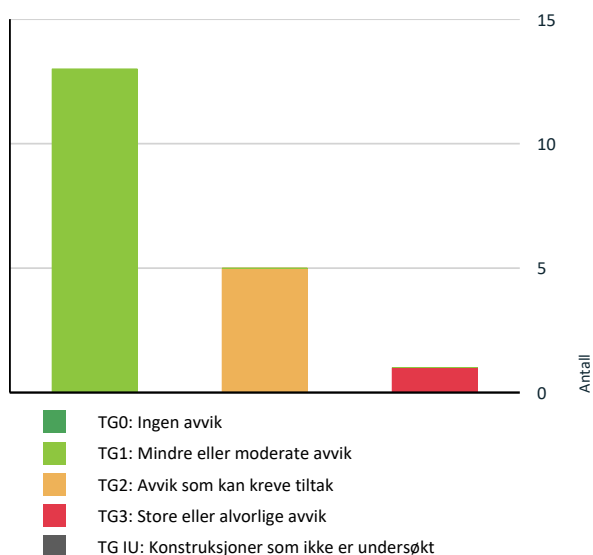
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vegg mellom kontor/soverom er revet og benyttes i dag som kontor. Vegg mellom bad og vaskerom er revet og rommet er blitt ett bad.

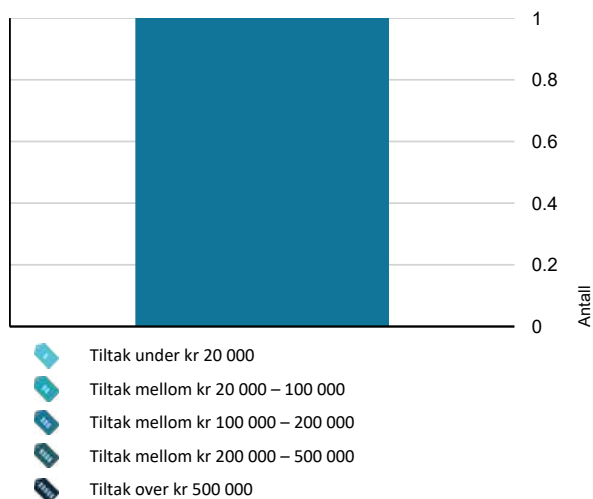
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Badet ble totalrenovert.
2019	Modernisering	Nytt gulv.
2019	Modernisering	Nytt kjøkken.

UTVENDIG

1 TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med terammer-/karmen og 2-lags isoler-/energiglass fra 1995.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 1-lags isoler-/energiglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det adkomst til en sydøstvendt, innglasset balkong på ca 7 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er glassrekkverk med aluminiumsramme med en høyde på ca 0,88 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs eikeparkett.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malte plater og malt betong.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt fler-punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:

Stue.

33mm fra hjørne til hjørne.

20mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.

30mm fra hjørne til hjørne.

23mm innenfor 2 meter.

Tilstandsrapport

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppgitte kostnadsestimater er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har gråmalte, slette innvendige dører og skyvedører. Det er glassfelt i døren fra entré til stue.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en dobbel nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

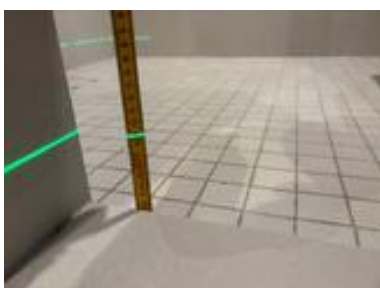
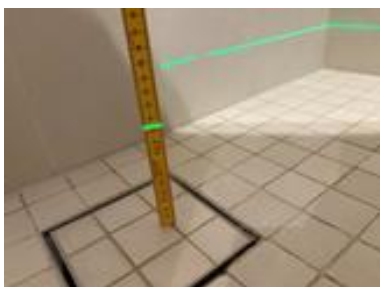
Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedfelt nisje og mosaikkfliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Merknad: Jordingskabel i sluket er løst og må festes i slukristen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktnivå og risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra kvik og består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, venskap og stekeovn. Det er montert vannstoppssystem og komfyrvakt på kjøkkenet.

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgraderes i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.



Tilstandsrapport

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av elektriske ovner, samt varmekabler i gulv på bad. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Anlegget er nytt fra 2019. Arbeid utført av Visjonel AS

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ved overtakelse av ny bolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonspærre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

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.



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 boden
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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	84		7	91	
Kjeller		2		2	
SUM	84	2	7		
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, bod, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vegg mellom kontor/soverom er revet og benyttes i dag som kontor. Vegg mellom bad og vaskerom er revet og rommet er blitt ett bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Torstein Amundsen Lars Christian Berg	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	354		1	3456.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Underhaugsveien 1C

Hjemmelshaver

Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951151424			Berg Lars Christian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Underhaugsveien 1C 0354 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringer vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	05.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. apr. 2026

Oppdragsnummer
36-0112/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Underhaugsveien 1C, 0354 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bislett
Selgere Lars Christian Berg	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. april 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 1465934 Forsikret i: Protector	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bn Rør Service AS - rørleggerarbeid Bærum Tak & Membran AS - membran Konzept AS - flislegging Arbeid utført etter overtagelsen 01.04.2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Tak & Membran AS - membran Arbeid utført etter overtagelsen 01.04.2019

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

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Visjonel AS Arbeid utført etter overtagelsen 01.04.2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Visjonel AS Arbeid utført etter overtagelsen 01.04.2019 Alle ledninger ble trukket på nytt

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EVBox Norway AS Lader installert 22.05.2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bn Rør Service AS - rørleggerarbeid Arbeid utført etter overtagelsen 01.04.2019

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke peis

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Holtet Takst AS gjorde en tilstandsvurdering 27.03.2026. Jeg har ikke mottatt rapoorten ennå

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Holtet Takst AS gjorde en tilstandsvurdering 27.03.2026. Han gjorde arealoppmåling.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det bygges stort leilighetsbygg i Sporveisgaten. Grunnarbeidene er på det nærmeste avsluttet

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

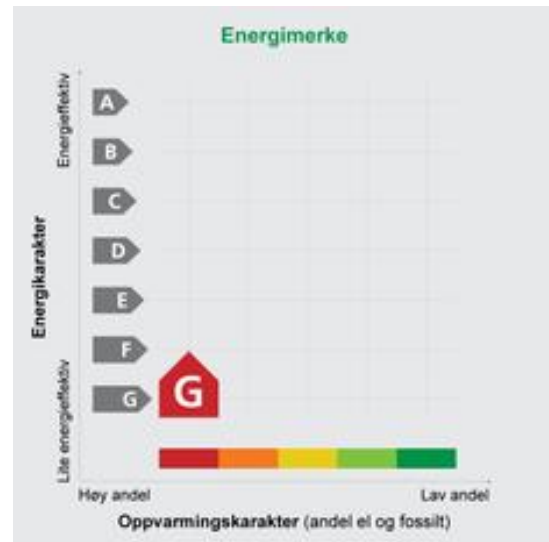
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0112/26

Adresse	Underhaugsveien 1C
Postnr	0354
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	11 /
Gnr.	214
Bnr.	354
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-967735
Dato	31.01.2019



Innmeldt av	Trond Anders Seland
-------------	---------------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygnings identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Underhaugsveien 1C

Postnr/Sted: 0354 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 31.01.2019 12:04:38

Energimerkenummer: A2019-967735

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Trond Anders Seland

Gnr: 214

Bnr: 354

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Hanna Skiaker
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: h.skiaker@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0112/26 . Vår ref.: 5086-1-11

Dato: 13.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3
Organisasjonsnr: 951151424
Andelseier: Berg, Lars Christian
Medeier:
Leilighetsnummer: 11
Adresse: Underhaugsveien 1 C, 0354 OSLO
Andelsnummer: 11
Gnr. 214
Bnr. 354
Borettsinnskudd: Kr. 42 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisnummer 1465934.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ta kontakt med styret for leie av parkeringsplass.

Det ble på ekstraordinær generalforsamling 3.11.21 vedtatt lånefinansiering av rehabilitering av soilrør, med låneopptak på 6 Mkr, pluss eventuelle kostnadsoverskridelser anslått innenfor 15%, med løpetid på minst 25 år, se innkalling og protokoll vedlagt meglerpakken. Rehabilitering av soilrørene hadde oppstart høsten 2022 og lånet ble utbetalt i august 2022.

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget, men det er krav om styregodkjenning, eierskiftemelding sendes til forretningsfører. Vedr. dyrehold så sendes søknad til styret. Parkering: Det medfølger garasjeplass til flere av leilighetene. Forsikringskader: Andelseier belastes for egenandel ved forsikringskader i egen leilighet, med mindre styret finner god grunn til å gjøre unntak. Styrets epost adresse: underhaugsveien-1-3@styrerrommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.:	60308101293
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo	12 601 990,00
Innfrielsesdato:	30.08.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei
Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	90537080328
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,37%

Restsaldo	3 961 549,00
Innfrielsesdato:	30.08.2047
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: 5 611,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		715,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		715,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		715,75 fra 01.06.2026
Eiendomsskatt		715,75 fra 01.05.2026
Garasjeplassleie eier	400,00	
Fellesutgifter	5 211,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	65,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 273,-
Annen formue:	24 141,-
Gjeld:	360 476,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenummer:	60308101293
Restsaldo:	248 982,97
Kapitalkostnader:	5 447,82
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	90537080328
Restsaldo:	78 270,10
Kapitalkostnader:	517,15
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 327 253,07,-, 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 Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon: 22 86 54 63.

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:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Inger Lise Ensrud, e-post:underhaugsveien-1-3@styrommet.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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

Organisasjonsnummer: 951151424

Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Blindeforbundet. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Atle Gulpinar fra OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar fra OBOS foreslått. Lars Amund Hermansen og Theis Tønnessen ble valgt som protokollvitner.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 130 000

✓ Vedtatt.

7. Valgkomite - Oppfølging av tidligere innspill og konsensus på flere generalforsamlinger om behov for valgkomite til styret.

Fremmet av: Marianne Lausund

Valg av valgkomité i borettslag er en viktig prosess for å sikre god og ansvarlig styring av boligselskapet. Her er noen nøkkelpunkter:

Rolle:

Valgkomitéen foreslår kompetente kandidater til styret og andre tillitsverv i borettslaget.

Valgprosess:

Hvert år velges beboere inn i valgkomitéen, som hjelper med å velge et kompetent styre gjennom årsmøter eller generalforsamlinger.

Oppgaver:

Valgkomitéens oppgave er å finne og nominere kandidater til alle verv i borettslagets styre, samt til valgkomiteen selv.

Møter:

Valgkomitéens leder sørger for innkalling til møter og fremmer forslag på kandidater.

Slik jeg forstår det, er det ikke etablert forslag til valgkomite i år. Jeg ber om at styret sørger for at forslag til hvem som foreslås til styret, inklusive varamedlemmer og valgkomite, fremkommer i innkallingen til generalforsamlingen. Siden styret ikke har opprettet en valgkomite, faller denne oppgaven til styret i år.

Samt at man vedtar at det etableres en valgkomité som i forkant av hver generalforsamling/årsmøte sender ut forslag til sammensetning av styre og valgkomite.

Styrets innstilling

Dette har vært oppe på generalforsamling tidligere. Ingen ønsket da å være i en valgkomite. Er det noen i borettslaget som ønsker å ta på seg denne oppgaven, så stiller styret seg positive til det.

Forslag til vedtak:

Det etableres en valgkomité som i forkant av hver generalforsamling/årsmøte sender ut forslag til sammensetning av styre og valgkomite.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Inger Lise Ensrud

Følgende stilte til valg:

Inger Lise Ensrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Amund Hermandsen

Følgende stilte til valg:

Lars Amund Hermandsen

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Velges på møtet dersom noen stiller som kandidater

Type dokument: Protokolltilførsel til 2025 Årsmøte i borettslaget Underhaugsveien 1-3

Domene: Utredning av mulighet for sentral vannmåler mot Oslo Kommune

Skrevet av: Styret i BrI Underhaugsveien 1-3

Dato: 13.06.2025

Bakgrunn

Det ble bestemt på 2023 årsmøtet at det skulle utredes om borettslaget skulle be om en sentral vannmåler for mer korrekt avregning av vannavgift til Oslo kommune. Saken og funnene ble lagt frem på årsmøtet 2024.

Funn

Eier av leilighet 46, Marianne Lausund, informerte om funnene og det ble vist til besparelser opp mot 50 000 NOK per år.

Videre ble det vist til funn hos andre borettslag og sist ble det informert om mulig fremdrift hvis forslaget ble tatt til følge.

Vedtak på årsmøtet

Styret ble bedt om å utrede forslaget og ta en avgjørelse.

Styrebehandling

Styret tok opp forslaget på første ordinære styremøte den 8. August 2024 og kom frem til at forslaget ikke gjennomføres.

Begrunnelsen for dette resultatet var at den potensielle oppsiden var relativt begrenset og det er ikke klart om resultatet vil gi en besparelse mot det vi faktisk betaler i dag.

Styret er også klar over at det diskuteres om vannmålere skal bli obligatoriske i dag og i så fall vil styret selvfølgelig reversere denne beslutningen.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5086

BORETTLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

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

Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 18:00, Blindeforbundet. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valgkomite - Oppfølging av tidligere innspill og konsensus på flere generalforsamlinger om behov for valgkomite til styret.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

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

Atle Gulpinar fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

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 føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5086 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000

Sak 7

Valgkomite - Oppfølging av tidligere innspill og konsensus på flere generalforsamlinger om behov for valgkomite til styret.

Forslag fremmet av:

Marianne Lausund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av valgkomité i borettslag er en viktig prosess for å sikre god og ansvarlig styring av boligselskapet. Her er noen nøkkelpunkter:

Rolle:

Valgkomitéen foreslår kompetente kandidater til styret og andre tillitsverv i borettslaget.

Valgprosess:

Hvert år velges beboere inn i valgkomitéen, som hjelper med å velge et kompetent styre gjennom årsmøter eller generalforsamlinger.

Oppgaver:

Valgkomitéens oppgave er å finne og nominere kandidater til alle verv i borettslagets styre, samt til valgkomiteen selv.

Møter:

Valgkomitéens leder sørger for innkalling til møter og fremmer forslag på kandidater.

Slik jeg forstår det, er det ikke etablert forslag til valgkomite i år. Jeg ber om at styret sørger for at forslag til hvem som foreslås til styret, inklusive varamedlemmer og valgkomite, fremkommer i innkallingen til generalforsamlingen. Siden styret ikke har opprettet en valgkomite, faller denne oppgaven til styret i år.

Samt at man vedtar at det etableres en valgkomité som i forkant av hver generalforsamling/årsmøte sender ut forslag til sammensetning av styre og valgkomite.

Styrets innstilling

Dette har vært oppe på generalforsamling tidligere. Ingen ønsket da å være i en valgkomite. Er det noen i borettslaget som ønsker å ta på seg denne oppgaven, så stiller styret seg positive til det.

Forslag til vedtak

Det etableres en valgkomité som i forkant av hver generalforsamling/årsmøte sender ut forslag til sammensetning av styre og valgkomite.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møtet

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges på møtet dersom noen stiller som kandidater
-

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling 19.06.2024 fikk styret følgende styresammensetning;

Inger Lise Ensrud	styreleder	til 2025
Diana J. von Hall	styremedlem	til 2026
Dag Sverre Trosvik	styremedlem	til 2026
Paul Fredrik Eilertsen	styremedlem	til 2026
Kristin Aksnes	varamedlem	til 2025

Likestilling

Borettslagets styre består av 3 kvinner og 2 menn (inkl. varamedl.). Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter. Styret har hatt mye kontakt pr. mail og telefon.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om borettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseiere. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS. Vår nye kontaktperson er Atle Gulpinar, tlf. 22 86 75 90. Mailadresse atle.gulpinar@obos.no. Selskapets revisor er RSM Norge.

Takster og forsikringer

Borettslaget består av adressen Underhaugsveien 1 – 3 samt i Oslo kommune med gnr.214, bnr. 354.

Borettslaget er fullverdiforsikret i Protector. Kundenummer 1465934. Ved skade tlf. 23 27 24 00

Salg og fremleie av leiligheter og garasje plasser

Seks leiligheter har skiftet eier i løpet av perioden.

Festeavgift for tomten

Festeavgiften ble regulert 01.01.2024.

Festeavgift er kr. 149 000,-.

Styrets arbeid/vedlikehold i perioden

Borettslaget har i en tid vært veldig plaget av måker som skriker både sent og tidlig og det gikk utover nattesøvnen til flere beboere. Det ble i høst satt opp «pigger» på takene og vi kan se at dette har hjulpet noe, men det er fortsatt mye måker i området. Det er foretatt hyppige befaringer på takene for å hindre at måkene skal rekke å etablere nye reir.

I høst ble det oppdaget en lekkasje på taket til en leilighet i oppgang 1 B. Consolvo ble innkalt og de tettet alle tørre fuger, ventilasjonsrør, luker osv.

Det er installert nytt opplegg for å åpne garasjeporten og systemet heter Parqio. Styret oppfordrer alle til å ta i bruk appen fra Parqio, da det gamle systemet vil stenges ned i løpet av året.

Det er installert nytt callinganlegg i oppgang 3 A. Dette tok noe tid, fordi det var usikkerhet om hva slags type anlegg vi skulle bruke.

På vårdugnaden ble det satt opp sandkasse for de små og ny benk bak inngang A og B. Det er bestilt skilt med borettslagets adresse, som skal henges opp på porten ved inngangspartiet.

Det er avholdt 2 dugnader med opprydding i felles boder og fellesareal.

Kommende vedlikehold

Vedlikehold av takene i oppgang 3 A – D. Consolvo vil sjekke takene i løpet av vår/sommer.

Styret arbeider også med å få et prisoverslag på hvor mye det vil koste å få oppgradert verandaene. Nye gulv og nytt rekkverk.

Eiendomsskatt:

Eiendomsskatten blir delt opp i fire innbetalinger i løpet av året. Borettslaget forskuddsbetaler og forretningsfører fakturerer ihht opplysninger fra Skatteetaten om hver andelseier. Dette blir fakturert andelseier over fellesutgiftene i mai, juni, september og november.

Dere kan dere også se på fakturaene dere mottar, her skal det være merket tydelig hva de forskjellige kostnadspostene er.

Søppelhåndtering

Fortsatt er borettslaget søppelhåndtering dårlig. Borettslagets papircontainere er kun til vanlig husholdningsavfall (aviser, melkekartonger m.m.) Oslo kommune tømmer papircontainere kun 1 gang pr. uke og har ikke kapasitet til flere tømminger pr. uke. Har man store pappesker fra møbler, kjøkken, skap osv. må andelseier selv ordne bort kjøring. Papp/papir, tepper osv. skal heller ikke legges på taket over søppelskuret.

Det er også viktig at man knytter søppelposene godt igjen. Når søppelposene ikke er ordentlig lukket og matavfall osv. havner utenfor kassene, vil rottene komme tilbake.

Parkering

Styret har avtale om parkeringskontroll i gårdsrommet. Unipark vil kontrollere og bøtelegge biler som står parkert i gården i henhold til skiltning. Borettslaget har ingen utgifter med denne avtalen. I den siste tiden er det flere som har begynt å parkere i bakgården.

Avtalen med Unipark har det siste året vært lite brukt, men nå ser vi behovet for å bruke Unipark mer pga hyppig parkering. I tillegg har det vært to uheldige hendelser der ambulanser har vært forhindret å komme rundt og til oppgangen.

Det vil bare være lov for håndverksbiler å stå parkert i maks 3 dager.

Styret må få beskjed 1 uke i forkant hvis håndverksbiler skal parkere i bakgården, slik at Unipark kan varsles. Er ikke Unipark varslet, kan man bli bøtelagt uten varsel.

For privatbiler gjelder maks 15 minutter for av- og pålessing. Etter dette kan man bli bøtelagt.

Diverse

Det har vært flere leiligheter som har blitt pusset opp i perioden. I den forbindelse er det blitt stående søppelsekker i mange uker på plenen. Områder på plenen er blitt ødelagt. Fremover vil det bare bli godkjent søppelsekker i maks tre dager.

I forbindelse med oppussing hadde det vært hyggelig at den som pusser opp tar ansvar. Vaske trappene og rydde opp etter seg med jevne mellomrom. Dette er et godt naboskap.

Det blir veldig mye støv som andre får inn i leiligheten ved oppussing, når det pigges og pusses.

Ved støyende arbeider må man forholde seg til husordenreglene. Støyende arbeider skal helst foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Det har vært flere som dekker til og/eller fjerner brannvarsleren under oppussing. Da går alarmen i alle leilighetene. Styret må varsles i god tid, slik at styret kan koble ut brannvarsleren i leiligheten.

Felleskostnader

Fellesutgiftene er økt med 10% fra 1. juni 2025. I slutten av året vil regnskapet gjennomgå med forretningsfører. Må fellesutgiftene økes, vil dette skje fra 01. januar 2026 og er ment å sikre sunn økonomisk utvikling i borettslaget.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. - 185 282,-.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Ellers vises det til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Oslo, 06.05.2025

Styret i Borettslaget Underhaugsveien 1-3

Inger Lise Ensrud

Dag Sverre Trosvik Paul Fredrik Eilertsen

Diana J. von Hall

BORETTLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3
ORG.NR. 951 151 424, KUNDENR. 5086

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.		3 035 379	3 764 606
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-185 282	-404 362
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 004 069	-324 865
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 189 351	-729 227
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		846 028	3 035 379

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 045 366	3 463 084
Kortsiktig gjeld		-199 338	-427 705
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		846 028	3 035 379

BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3
ORG.NR. 951 151 424, KUNDENR. 5086

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 806 122	3 086 745	3 934 353	3 789 000
Garasjer	10	19 500	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		31 299	39 012	0	0
Andre inntekter	3	671 986	626 357	639 000	600 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 528 908	3 752 114	4 573 353	4 389 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-26 041	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-130 000	-184 688	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-9 631	-25 032	-19 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-96 046	-82 375	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-75 085	-253 507	-165 000	-165 000
Drift og vedlikehold	8	-1 004 210	-476 630	-837 000	-206 610
Forsikringer		-257 596	-218 659	-222 000	-266 000
Festeavgift		-157 832	-115 504	-116 000	-116 000
Kommunale avgifter	9	-820 113	-810 112	-901 000	-1 001 050
Energi/fyring		-293 702	-315 390	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-315 726	-300 387	-311 000	-323 000
Andre driftskostnader	11	-426 462	-422 207	-367 000	-379 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 604 732	-3 230 533	-3 533 000	-3 075 660
DRIFTSRESULTAT		924 175	521 581	1 040 353	1 313 340
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 791	50 908	0	0
Finanskostnader	13	-1 119 248	-976 851	-850 000	-980 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 109 458	-925 943	-850 000	-980 000
ÅRSRESULTAT		-185 282	-404 362	190 353	333 340
Overføringer:					
Udekket tap		-185 282	-404 362		

BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3
ORG.NR. 951 151 424, KUNDENR. 5086

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 508 901	9 508 901
Andre varige driftsmidler	15	411 000	411 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 919 901	9 919 901
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		111 302	338 927
Forskuddsbetalte kostnader		319 626	311 924
Andre kortsiktige fordringer	16	31 196	49 194
Driftskonto OBOS-banken		583 242	2 763 039
SUM OMLØPSMIDLER		1 045 366	3 463 084
SUM EIENDELER		10 965 267	13 382 986
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Udekket tap	17	-9 421 224	-9 235 942
SUM EGENKAPITAL		-9 416 524	-9 231 242
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 014 453	19 018 522
Borettsinnskudd	19	2 070 500	2 070 500
Annen langsiktig gjeld	20	1 097 500	1 097 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 182 453	22 186 522
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		111 969	85 531
Leverandørgjeld		84 922	101 911
Skyldige offentlige avgifter	21	1 207	0
Påløpte renter		1 241	205 287
Annen kortsiktig gjeld		0	34 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		199 338	427 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 965 267	13 382 986
Pantstillelse	22	22 962 500	22 962 500
Garantiansvar			

Oslo, 30.04.2025

Styret i Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Inger Lise Ensrud

Diana E. C. Jandl von Hall

Dag Sverre Trosvik

Paul Fredrik Eilertsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 877 144
Parkering	535 100
Husleie	172 536
Eiendomsskatt	180 252
Bodleie	41 090
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 806 122

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avsetninger - Tjavle	31 196
Garasje - 2023	640 790
SUM ANDRE INNETEKTER	671 986

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 631.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-70 325
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
SUM KONSULENTHONORAR	-75 085

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Branntek AS	-647 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-647 500
Drift/vedlikehold bygninger	-86 560
Drift/vedlikehold VVS	-37 006
Drift/vedlikehold elektro	-20 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 235
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-85 702
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 176
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 031
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 004 210

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-181 506
Vann- og avløpsavgift	-431 585
Renovasjonsavgift	-207 022
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-820 113

NOTE: 10
GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	19 500
SUM INNETEKTER GARASJER	19 500

SUM GARASJER	19 500
---------------------	---------------

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-55 397
Vaktmestertjenester	-345 056
Renhold ved firmaer	-4 375
Snørydding	-2 250
Andre fremmede tjenester	-14 577
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 408
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-3 368
Øreavrunding	25
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-426 462

NOTE: 12

FINANSINNETEKTER

Renter bank	9 222
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	569
SUM FINANSINNETEKTER	9 791

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 116 730
Renter på leverandørgjeld	-2 518
SUM FINANSKOSTNADER	-1 119 248

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	9 508 901
SUM BYGNINGER	9 508 901

Gnr. 214/ bnr. 354

Borettslaget eier en sekundærbolig/tjenesteleilighet som ikke er en andel. Formuesverdien for tjenesteleiligheten rapporteres i tredjepartsopplysninger og fordeles på andelseierne i henhold til andelsbrøken. Formuesverdien i 2024 er kr. 7 536 388.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg	
Tilgang 1974	411 000
	411 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	411 000

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Opptjente ikke fakturerte inntekter - Tjavle	31 196
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	31 196

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2018	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 787 520	
Nedbetalt i år	288 843	
		-12 923 637

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	193 958	
Nedbetalt i år	1 715 226	
		-4 090 816

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-17 014 453
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-2 070 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 070 500

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-17 500
Leieboerinnskudd	-1 080 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 097 500

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva.	-1 207
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 207

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 070 500
Pantelån	17 014 453
TOTALT	19 084 953

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

Bygninger	9 508 901
TOTALT	9 508 901

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 borettslaget 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 avvirket.

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/revisionsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-12 18:34:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JWMV7-1LKQ-ENQVA-4GZVI-MWVJ2-65F51

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

19 av 21

5086 Årsregnskap 2024.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 5086 Selskapsnavn: BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



**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.

Husordensregler for borettslaget Underhaugsveien 1-3

Husordensreglene ble revidert og vedtatt 22 april 2010.

1. Innledning

Hensikten med husordensreglene er å hjelpe oss til å ta nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommen, slik at vi får et hyggelig bomiljø. Husordensreglene supplerer borettslagets vedtekter.

2. Ro og orden

I leilighetene

På hverdager skal det være ro i leilighetene mellom kl. 23 og 7. Fredag kveld og lørdag kveld skal det som hovedregel være ro fra midnatt til kl. 8 morgenen etter.

Bankelyder, elektrisk drill osv. bærer svært langt i et betongbygg. Derfor kan slikt bare foregå mellom kl. 8 og kl. 21, og aller helst på hverdager mellom kl. 8 og 17.

Selskaper og oppussingsarbeider som vil medføre støy skal varsles med nabovarsel i god tid.

Ute og på fellesområdene

Ballspill skal bare foregå på ballbanen, og ikke etter kl. 21. Barn som ikke bor i borettslaget kan kun leke på eiendommen når de er sammen med barn som bor i borettslaget.

Det er lov å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Bruk av kullgrill er forbudt.

Tenk på at lyden bærer langt fra balkongene, og sørg for et dempet lydnivå om kvelden.

3. Fellesrom

Hver oppgang har tilgang til en felles sportsbod . Sykler, bildekk og andre gjenstander som oppbevares i sportsbod må tydelig merkes med navn. Umerkede gjenstander kan fjernes av styret etter forutgående varsel.

Pass på at alle dører, også i kjelleren, er lukket og låst til enhver tid.

4. Søppel

Alt søppel skal pakkes i poser som lukkes godt igjen, før det kastes i sjakt/ spann. Papir og papp pakkes flatt og kastes i egne beholdere i søppelskur.

Borettslaget har kun kapasitet til å håndtere vanlige mengder husholdningsavfall. Større mengder av søppel/ papp f. eks i forbindelse med oppussingsarbeid, flytting osv må kjøres bort av den enkelte andelseier, eller kastes i container i forbindelse med dugnad.

5. Dugnad

Det arrangeres jevnlig dugnader for å holde fellesområdene i orden. Alle andelseiere forventes å stille opp.

6. Bilkjøring og garasjeanlegg

Bilkjøring inne på området skal skje hensynsfullt, og er kun tillatt i forbindelse med av- og pålasting eller for håndverkere som har arbeid i leilighetene. Hvis bilen blir stående mer enn 5 minutter skal det legges lapp med navn og telefonnr lett synlig i frontruten. Styret kan bestille borttauing av umerkede biler uten forvarsel.

Etter pålegg fra Brannvesenet skal det ikke stå noe annet enn biler/ motorsykler i garasjen. Dekk og annet som er plassert i garasjen kan fjernes av styret uten forvarsel.

7. Indre orden

Andelseier har selv ansvar for å vedlikeholde leiligheten slik at denne til enhver tid er i god bygningsmessig og forskriftsmessig stand. Dette innebærer løpende vedlikehold i tråd med § 11 i borettslagets vedtekter.

Av hensyn til felles sikkerhet har styret rett til å kreve innsyn for å kontrollere at leilighetene er i forskriftsmessig stand.

8. Ansvar

Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Den enkelte andelseier er også ansvarlig for at reglene overholdes av andelseier selv, av husstandsmedlemmer eller andre personer som har fått tilgang til leiligheten.

Eventuelle klager over brudd på disse husordensreglene eller annen sjenerende opptreden, skal rettes til styret eller forretningsfører skriftlig. Gjentatte brudd på husordensreglene kan bli ansett som vesentlig mislighold av andelseierens plikter.

9. Endring av husordensreglene

Disse husordensregler kan bare endres av generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

VEDTEKTER

BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1-3

Vedtatt på generalforsamling 1. november 1971, endret på ekstraordinær generalforsamling 14. juni 2005 og 03.05.2011.

§ 1

Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Borettslaget Underhaugsveien 1-3 er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

Forretningskontoret er i Oslo kommune

§2

Andeler - ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3

Overføring av andel

Ingen kan eie mer enn en andel. Nære slektninger eller personer som naturlig utgjør en husstand kan tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at borettslaget har gitt slikt pålegg, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret kan godkjenne.

Andelens omsettelighet er begrenset, idet andelen kun kan omsettes sammen med den tilhørende leilighet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen overtar borettsinnskudd

§ 4

Godkjenning av ny andelseier

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes borettslagets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller slektninger i rett- og eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da andelseieren døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

Borettslaget kan stille som vilkår for godkjenning at den nye andelseieren påtar seg personlig ansvar for krav borettslaget har mot overdragende andelseier og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til borettslaget.

§ 5

Godkjenning av juridiske personer som andelseiere

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe andel i borettslaget. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

Borettslaget har vedtatt regler for fremleie og annen bruksoverlatelse av leiligheter, samt regler andelseier skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal, samtidig med inngivelse av søknad som beskrevet i foregående ledd og §4, skriftlig bekrefte at de godtar borettslagets vedtekter, husordensregler samt reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlattelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av andelseieren.

§ 6

Eierskiftegebyr

Borettslaget kan ta et gebyr av den som avhender en andel for arbeid borettslaget har med å godkjenne en ny andelseier som skal avhende sin andel. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

§ 7

Garasjeplass

Hver andelseier har rett til en garasjeplass tilknyttet den enkelte leilighet. Garasjeplassen er tilknyttet leiligheten ved innbetaling av et innskudd og inngåelse av en leiekontrakt. Leie for garasjeplassen fastsettes likevel av styret. Garasjeleie blir å betale fra det tidspunkt garasjen stilles til disposisjon.

Andelseier plikter selv å holde garasjeplassen ryddig og ren. Styret kan utarbeide bruksreglement for garasjeplassene. Dette bruksreglement går ved motstrid foran leiekontrakten.

§ 8

Bruk

Andelseieren skal behandle leiligheten andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfelle kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

Trappevask og vask av kjellerganger, samt fellesrom i kjeller for barnevogner, sykler, sparkstøttinger, ski o.l. utføres av andelseierne selv etter fordeling med mindre styret fastsetter en annen ordning.

§ 9

Dyrehold

Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis de etter styrets vurdering er eller kan være til sjenanse for laget og/eller beboere. Styret kan gi pålegg om at dyr skal fjernes dersom dyrets eier ikke etterkommer en henstilling fra styret om å holde dyr på en slik måte at sjenanse ikke oppstår, eller ikke makter å eliminere årsakene til sjenansen.

§ 10 **Bruksoverlatelse**

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at andelseieren selv, andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av leiligheten til andre når

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukernes forhold gir saklig grunn til det. Overskridelse av gjeldende romnormer vedtatt av generalforsamlingen anses som saklig grunn til nektelse. Enhver opptagelse av nye medlemmer i husstanden skal meldes skriftlig til styret og vedkommende skal kunne legitimere seg overfor styret.

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.

En andelseier som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre endrer ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere.

Andelseier som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget. Borettslaget kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

§ 11 **Andelseierens vedlikeholdsplikt**

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, så som veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Andelseier sørger for forsvarlig vedlikehold av gulvbelegg, tapet og maling innenfor dører og vinduer i leiligheten. Vedlikeholdsplikten omfatter videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med panelovner, dører, herunder ytterdør til leiligheten, ruter, vinduer, låser, nøkler, og vannkraner.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, men ikke utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppsteking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til borettslagets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger. Til indre vedlikehold regnes likeledes alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, vannkraner og stoppekraner, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser.

Andelseieren har plikt til å sørge for at hver leilighet har tilstrekkelig antall røykvarslere og slukningsutstyr og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal andelseieren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§12

Særskilt om vedlikehold av våtrom

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikehold og fornyelser skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk.

Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre andelseier kan dokumentere at det er lagt forsvarlig membran.

§13

Veggelus, skadedyr og utøy

Andelseieren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Andelseieren må gi borettslaget melding straks andelseieren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da andelseieren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av borettslagets eiendom.

Andelseieren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Borettslaget har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet.

§ 14 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget har plikt til å vedlikeholde det andelseieren ikke har plikt til å vedlikeholde.

§ 15 Forandringer

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret.

Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

§16 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over.

Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Krav på dekning gjelder ikke der skaden er forårsaket av personer andelseier er ansvarlig for.

§ 17

Erstatningsansvar

Andelseieren må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller som er forårsaket av annen mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Erstatningsansvaret omfatter også skader på annen leilighet, fellesareal eller andre følgeskader.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Borettslaget har i forhold til andelseiere ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes borettslagets mislighold.

§ 18

Forsikring

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

I de tilfeller borettslagets bygningsforsikring benyttes skal andelshaver, i den andel skaden oppstod, dekke egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen.

§ 19

Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å gjennomføre internkontrollrutiner, utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Andelseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§ 20

Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlem. Styreleder velges ved særskilt valg. Generalforsamlingen skal tilstrebe at styret består av 40 % kvinnelige styremedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlem velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret velger nestleder og sekretær blant styrets medlemmer.

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer varamedlemmer, andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 21 Styrets vedtak

Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt hva der hører til vanlig forvaltning og vedlikehold av borettslagets eiendommer.

Styret sørger for lovbestemt regnskap og ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget eller for øvrig ha forretninger med dette.

§ 22 Firmategning

Styreleder (varaformann) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.

§ 23 Generalforsamling.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§24

Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

- 1) Årsberetning fra styret
- 2) Årsoppgjøret.
- 3) Spørsmål om ansvarsfrihet
- 4) Orientering om budsjett
- 5) Valg av styremedlemmer og varamenn
- 6) Eventuell godtgjøring til styrets medlemmer
- 7) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Hver andel har en stemme.

Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende generalforsamling med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret skal minst 8 uker før avholdelse av generalforsamling skriftlig varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Siste frist for innlevering av saker skal være 4 uker før avholdelse av generalforsamling.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

§ 25

Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Dette gjelder også for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- økning av tallet på andeler eller å knytte andel til leilighet som har vært benyttet til utleie

- salg eller kjøp av fast eiendom
- opptak av lån som skal sikres med pant foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslaget karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

§ 26

Revisor

Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt

§ 27

Felleskostnader

Andelseieren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve andelen.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§ 28

Panterett

Borettslaget har i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 pant i andelsbrev og innskuddsbevis foran alle andre panteretter. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har borettslaget pant i adkomstdokumentene i medhold av tekst i adkomstdokumentene og denne vedtektsbestemmelse til sikkerhet for den øvrige del av krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet borettslaget måtte få mot andelseieren. Andelseieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til borettslaget. Denne panterett har prioritet etter borettslagets panterett i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

§ 29

Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge sin andel, jfr borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdselsloven kapittel 13.

En andelseier som blir fraveket eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av botiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av fellesutgifter. Andelseieren må også betale de omkostninger som fravikelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

En andelseier kan ikke sett frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

§ 30

Endringer i vedtektene

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 31

Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget

Ved erverv av andel har andelseieren gjennomgått borettslagets vedtekter, leiekontrakt samt husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

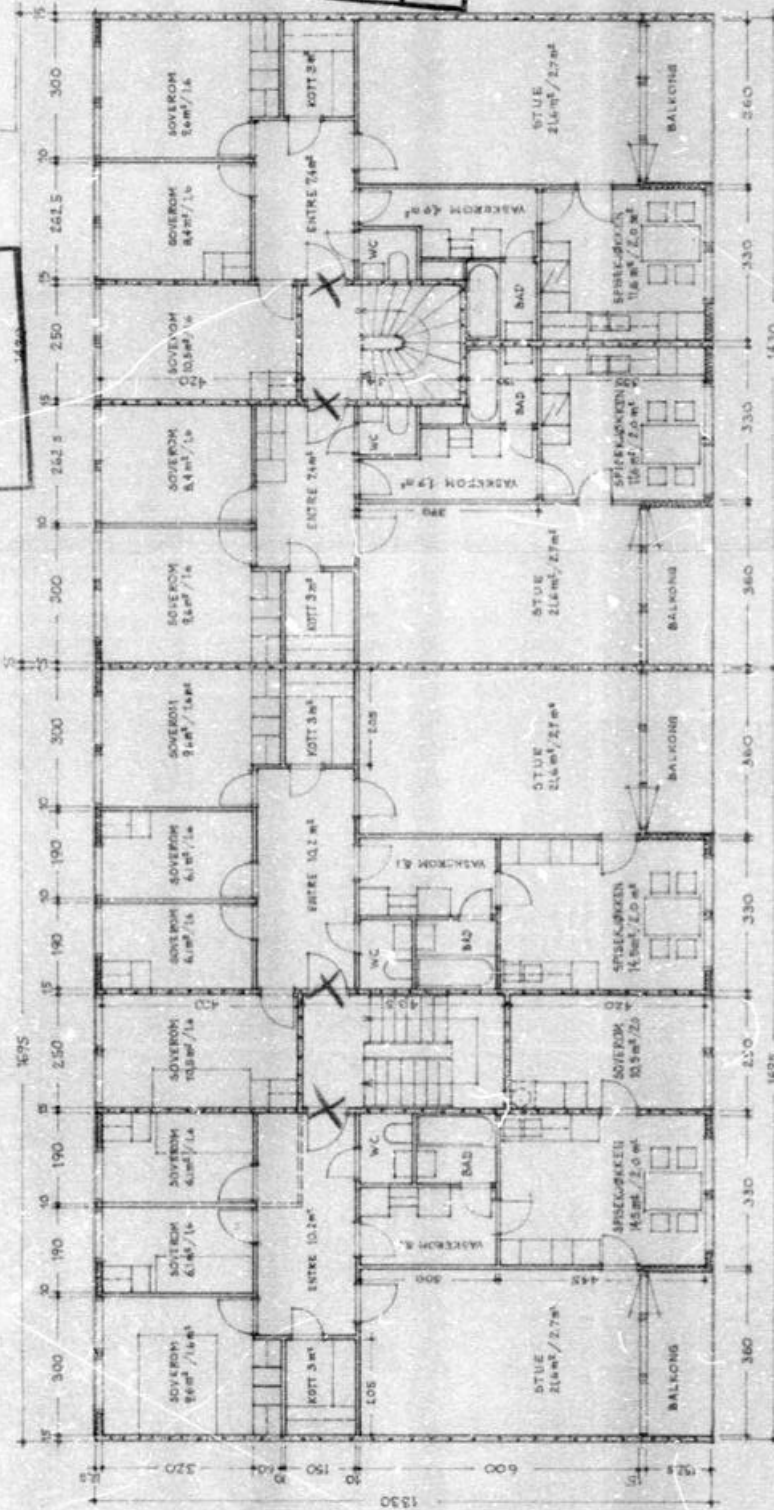
Andelseieren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet andelsbrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter, leiekontrakt, husordensregler og vedtak truffet av borettslagets generalforsamling.

Bestemmelse i leiekontrakt som er strid med bestemmelsene i disse vedtekter er ikke lenger gyldig. Bestemmelsene i vedtektene trer i stedet for.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 APR. 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 MAI 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 JUN 1973



PLANTYPE A

4 ROMS LEILIGHET, LEIEAREAL • 75,71 m²
5 • 87,84 •
HERTIL KOMMER KOTT: 3 m² + VASKEROM: 3,1 m²

PLANTYPE B

3 ROMS LEILIGHET, LEIEAREAL • 66,91 m²
4 • 78,08 •
HERTIL KOMMER KOTT: 3 m² + VASKEROM: 4,9 m²



OSLO BYPLANKONTOR
002350 2011071
FIL.Nr.

TEGN.NR.	8
BYGNINGSKONTROLL	OSLO BYGNINGSKONTROLL
PROJEKT	UNDERHAUGSVEIEN 1-3
MÅL	1:100
DRØYTT	18.3.71
PROJEKT	PLAN AV LEILIGHETER
L.SKJELBRED - ARKITEKT MAAL - HOFFSVN 20 - TLF 55 70 80	



Oslo kommune



Borettsl Underhaugsv 1-3 v/Arntsen
Underhaugsveien 3 C

0354 OSLO

Hansen, Jan Arild
Selmer A.S
Pb. 1175 - Sentrum

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940071928	9C/39530

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	13. juni 1996

Arbeidssted : 214/0354 Underhaugsveien 3 od
 Byggherre : Borettsl Underhaugsv 1-3 v/Arntsen, Underhaugsveien 3 C, 0354 OSLO
 Arbeidets art: ETTERISOL.NY FASADEKL./NYE VIND./UTV. BALKONGER BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

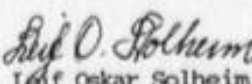
etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Afdeling Indre by


Øivind Rooth
Overingeniør


Leif Oskar Solheim
Afd. ing. II



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
KERSLETSET. 19^{te} OSLO G. 05066
GH/TL

KOPI

Oslo, den 13.10.1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Underhaugsveien 1-3

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokker med garasjer

Byggherre

Bygga. Nils S. Stiansen, Hoffveien 30, Oslo 2.

Byggemelder

Ark. Lars Skjelbred, Hoffveien 30, Oslo 2.

Ansvarshavende

Siv. ing. Dag S. Stiansen, Hoffveien 30, Oslo 2.

Journalnr.

71/843

Avsluttende synsforretning

10.10.1978

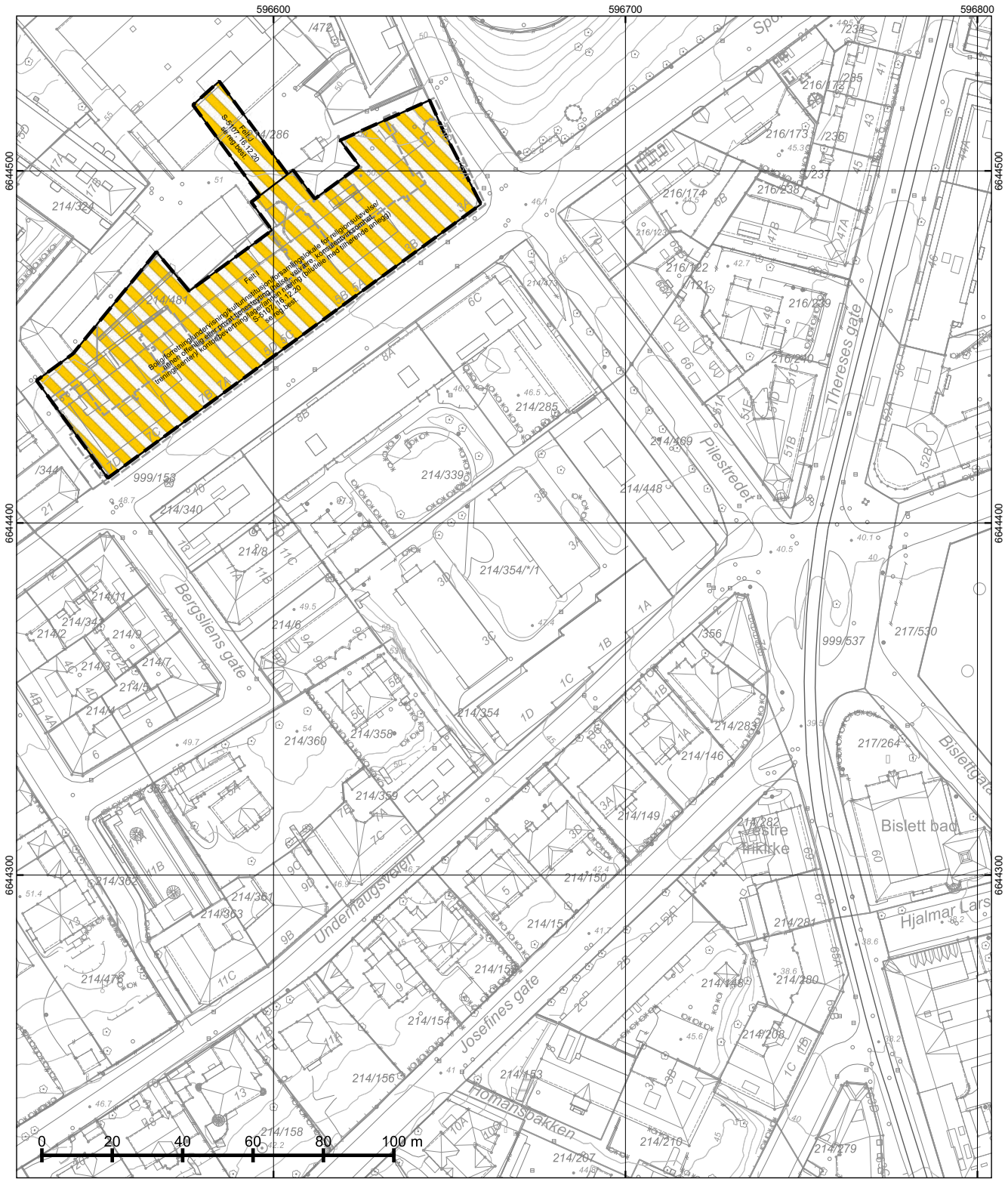
Overnevnte byggearbeid er utført under lo-messig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitærs- og sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsjefen


G. Heber

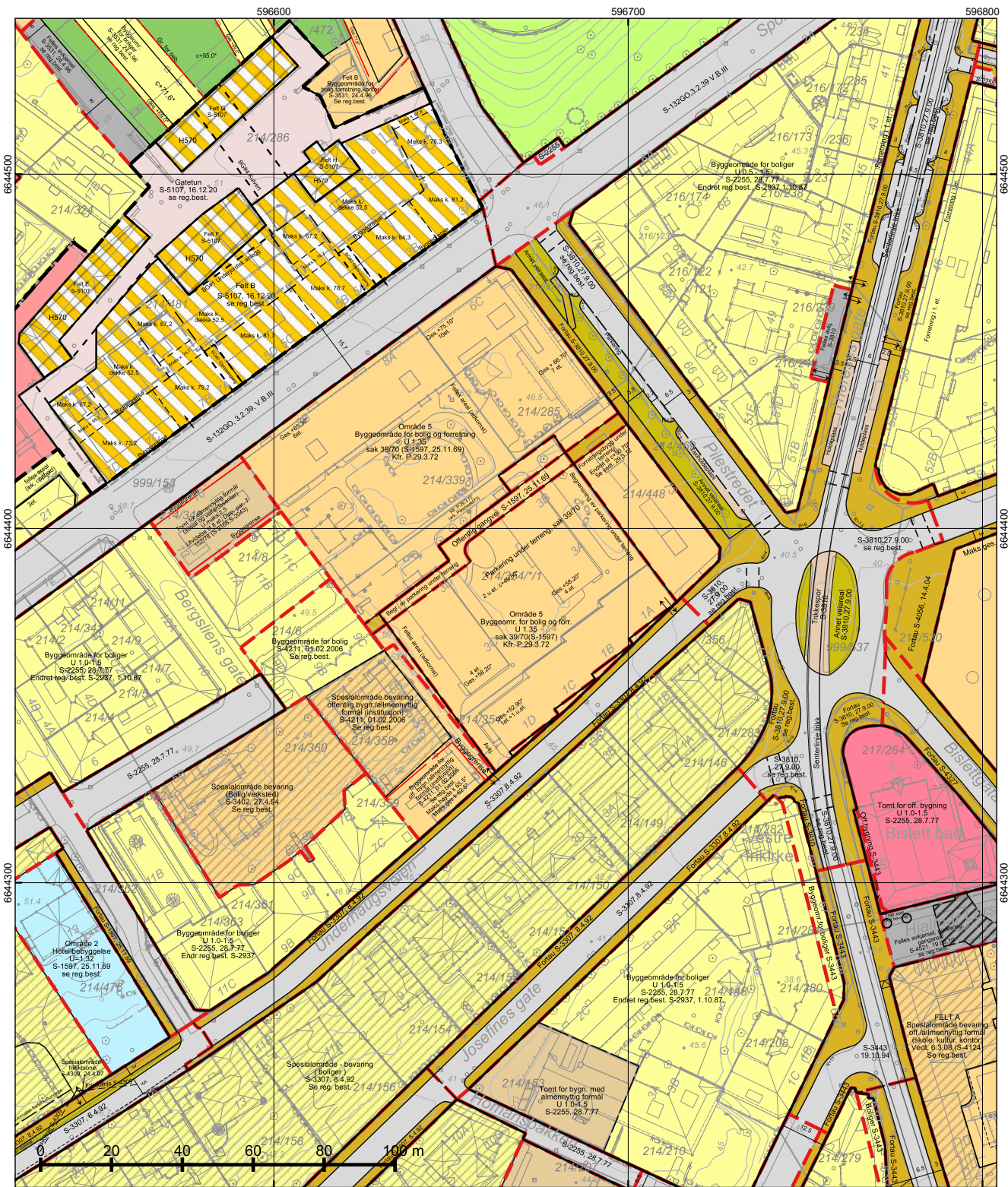
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 151 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av decon tas i bruk til annet syemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygning vedk. - i annet syemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 13.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>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.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 155851/ 86530288</p> <p>Adresse: Underhaugsveien 1</p> <p>Gnr/Bnr: 214/354</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 13.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 155851/ 86530288	Deres ref.:	
	Adresse: Underhaugsveien 1	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 214/354			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	74 - Felles gårds plass		311 - Annet veiareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		312 - Fortau
	76 - Felles underjordisk anlegg		313 - Skulder - bankett
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	124 - Hotell og herberge		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	140 - Bolig/forr./kontor		332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	143 - Kontor/bolig		913 - Formålgrensning
	144 - Forr./bolig		930 - Reguleringslinje
	149 - Offentlig/allmenntilg		936 - Regulert fotgjengerovergang
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	170 - Privat institusjon		Formålgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Piangrense (gammel lov)
	311 - Annet veiareal		Piangrense (ny lov)
	312 - Fortau		RpRegulertHøyde
	313 - Skulder/bankett		Grense for bebyggelse
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Byggegrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Underjordisk anlegg
	330 - Parkering/utfartsparkering		Byggegrense
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Bebyggelse som inngår i planen
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Frisiktlinje
	1161 - Barnehage		Regulert stoyskjerm
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	2014 - Gatetun		Inn-/utkjøring
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Eksisterende tre som skal bevares
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Avkjørsel
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmenntilg		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RbRestriksjonOmråde		
	RbRestriksjonGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr.: 155851/86530288
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

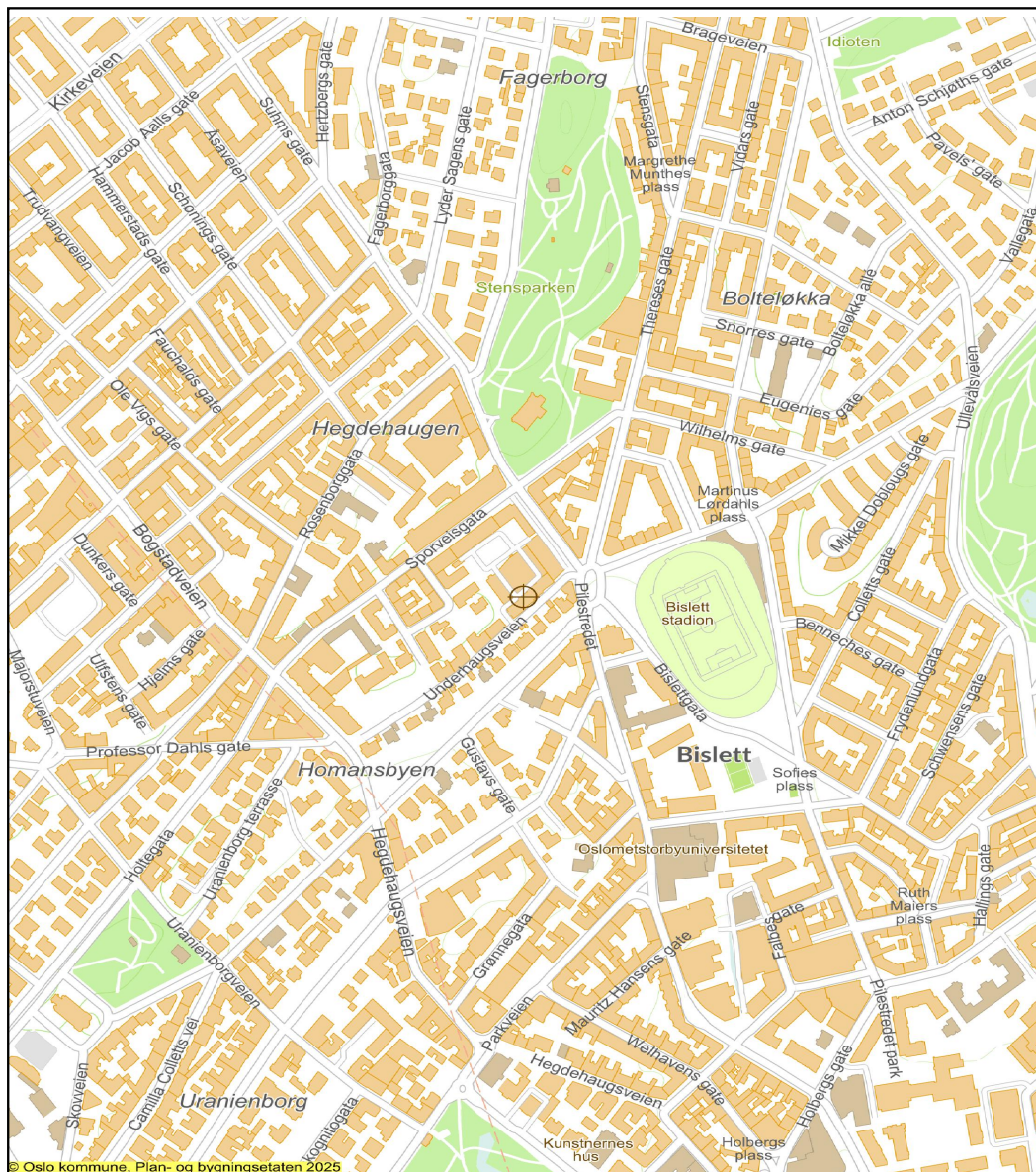
Oversiktskart

Adr.: Underhaugsveien 1 C

Bydel : FROGNER

Gnr bnr : 214 / 354

Skolekrets (2020/2021): Bolteløkka



Dato: 13.04.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)







Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanna Skiaker
UNDERHAUGSVEIEN 1C

Dato: 13.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530288
9120220

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 354

Vi viser til bestilling av 20260413 for UNDERHAUGSVEIEN 1C.

GNR. 214 BNR. 354

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.10.2019.

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

4554.4 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

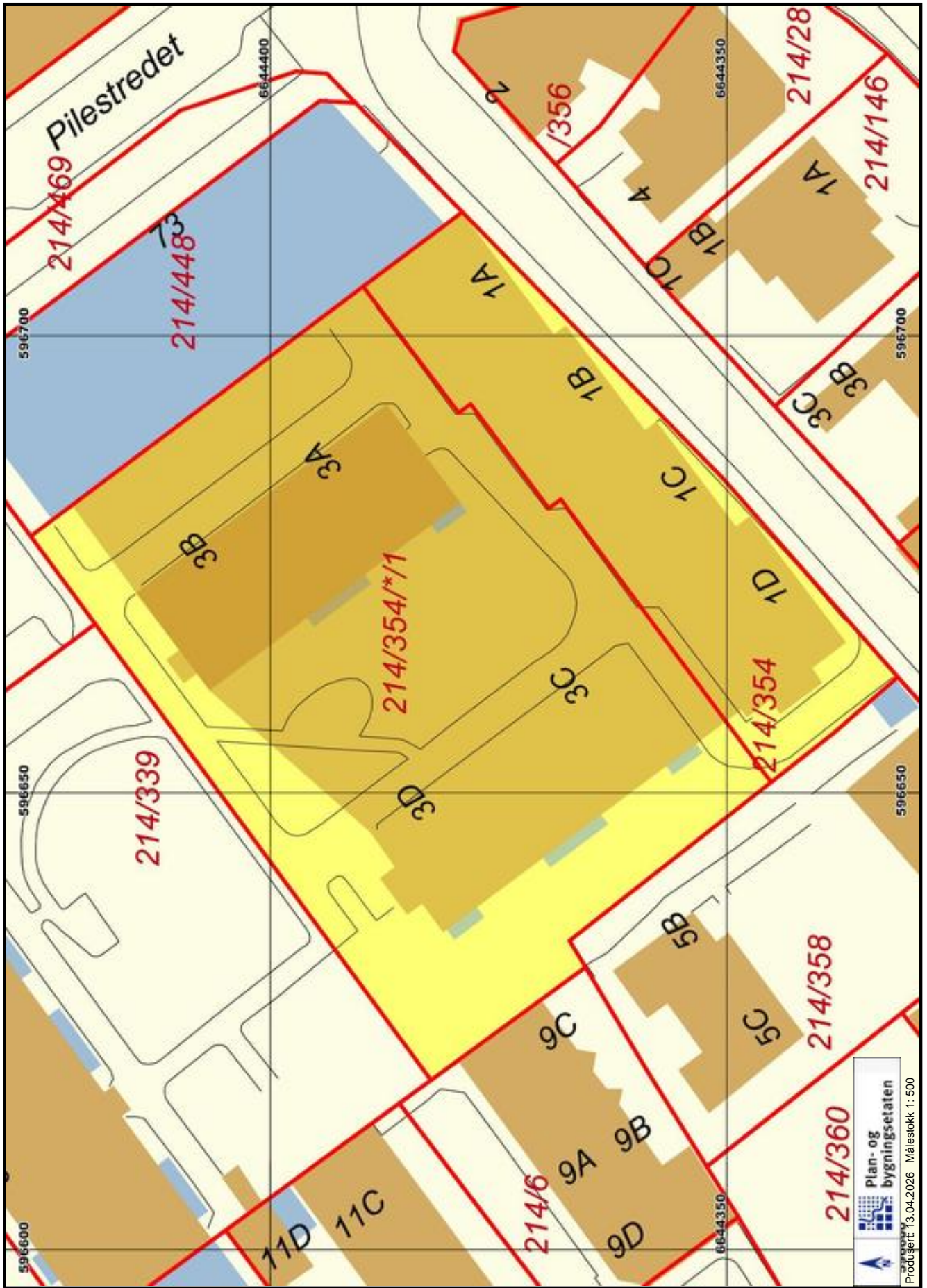
Kundesenteret: 23 49 10 00

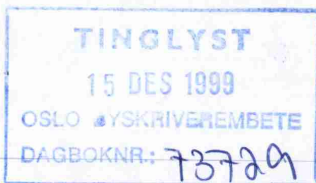
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA





ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

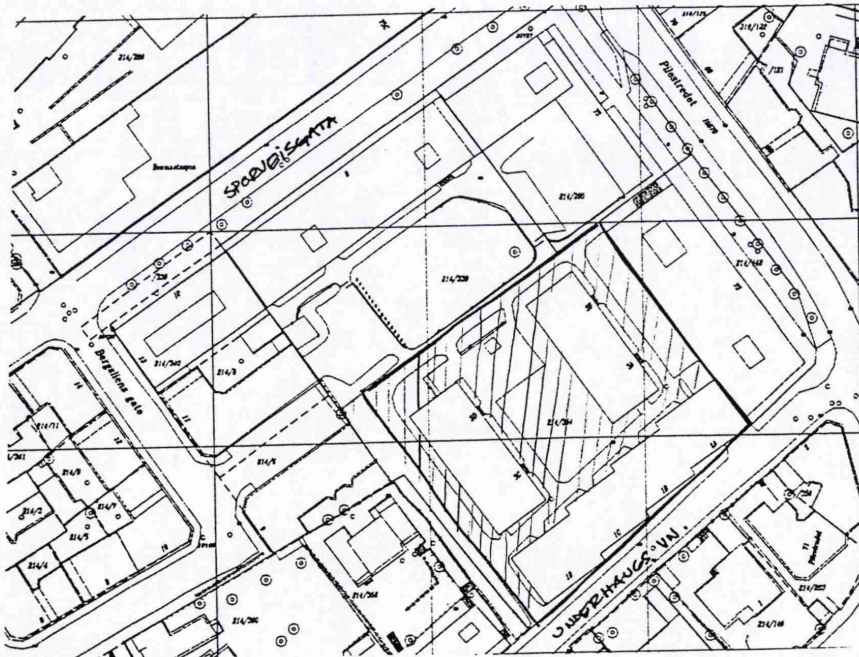
(for tinglysing)

Undertegnede eier/fester av
Underhaugsveien 1 B gnr/bnr 214/354
erklærer følgende:



Doknr: 73729 Tinglyst: 15.12.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. For eiendommen gnr/bnr **214/354**, og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 214/339 og 214/285 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr **214/354** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvarterer i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr **214/354** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.
3. Fester av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske

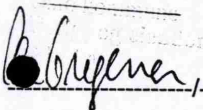
TLER1 (s)

ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr **214/354** og gis rett til adkomst over gnr/bnr **214/354** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Festeren av gnr/bnr **214/354** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter festeren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.
5. Festeren av gnr/bnr **214/354** er forpliktet til å utbedre eiendommene i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.
6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr **214/354** og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for Bolig- og eiendomsetaten.

Underskrift Oslo kommune
Organisasjonsnr. 958 935 420
som grunneier av
Underhaugsveien 1 B
gnr/bnr **214/354**


Underskrift/gjentatt med store bokstaver:

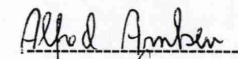

 PER GREGERSEN

Oslo, den 3. / 12. 1999
Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten
Postadr.: Trondheimsveien 5, 0561 Oslo
Tlf.: 22 66 79 70

Underskrifter Borettslaget Underhaugsveien 1-3
Organisasjonsnr. 951 151 424
som fester av
Underhaugsveien 1 B
gnr/bnr **214/354**

Underskrift/gjentatt med store bokstaver:

 AUD FADNES

 ALFRED ARNTSEN
 DAN OLA KARLGAARD

Oslo, den 18. / 11. 1999

nr. 8760 119 73
 avskrift 25/5
 kr. 7.650,-

FESTEKONTRAKT

§ 1. Aralet.

Gnr. 2 1 4 Bnr. 3 5 4 -

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
 Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

en del av eiendommen Underhaugsveien 1

Denne har fått

og er 4.556,8 m² stor. Målebrev, datert 16/3.73, tinglyst 30/3.73 er
 vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Aralet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunene har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2. Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/12.72. Aralet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3. Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 29.600,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 740.000 pr. m² tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 30/6.73 for tiden 1/12.72 - 30/6.73.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnen er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerv. En nyter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfalle og fremtidig festeavgift.

§ 4. Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av
boligbygg i henhold til vedtatt reguleringsplan.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtaler og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av byggarbeider og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de fellede trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at byggarbeider trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegerer skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til jerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved foranrevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.

Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inn drivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Bli partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

**§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.**

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

**§ 15.
Parkering m.v.**

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

**§ 16.
Omkostninger.**

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stemping og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

**§ 17.
Ikrafttreden.**

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

**§ 18.
Voldgiftsrett.**

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterrett i bygningen(e) på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 16. mai 1973

E. Krohn

Borettslaget Underhaugsvn. 1-3

Som fester:

Arne Hertzzenberg
(sign)

Gunnar Hjortaas
(sign)

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligsjefen

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

Høesterettsadvokat

1000. 25941/72. ANDVORD

PER SANDBORG

*Stp. av 25 årlig leie kr. 740.000,-
Tgl. av 10 årlig leie kr. 296.000,-*

*Stp. kr. 7650,-
Tgl. " 450,-*

Fr. attest av 16. mai 1973 for Borettslaget Underhaugsvneien 1-3 reg. 7. desember 1971 at lagetets styre er Erling Krohn, formann, Arne Hertzzenberg, Gunnar Hjortaas, Oddvar Eika og Kåre Odd Aril, at lagetets firma tegnes av styrets formann og et styremedlem i forening.

Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Underhaugsveien 1C 0354 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 354, snr 1 i Oslo kommune

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

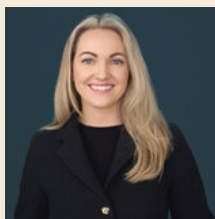
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



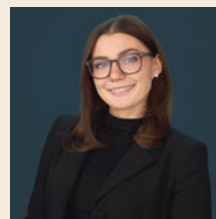
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Helene Almlie

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almlie@nordvikbolig.no
971 99 566



Hanna Skiaker

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bislett
h.skiaker@nordvikbolig.no
930 00 035

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

