

Underhaugsveien 9C



Velkommen til

Underhaugsveien 9C



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Bislett/Majorstuen

Svært attraktiv 4r hjørneleilighet. Perfekt beliggenhet. Balkong. Bad & kjøkken fra 2020. Klassiske detaljer. Ildsteder

Prisantydning	11 700 000,-
Omkostninger	293 850,-
Totalpris	11 993 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 940,-
BRA-i	100 kvm
Totalt BRA	110 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1895

Ansvarlig megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler	Hannah Westlie Gromholt
Telefon	455 06 664
E-post	h.gromholt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Svært attraktiv 4-roms selveid hjørneleilighet med perfekt beliggenhet i rolig gate, i Frogner bydel, midt mellom Bislett/Homansbyen/Majorstuen. Leiligheten er pusset opp i 2020 og har en generøs takhøyde, store vindusflater og en rekke klassiske elementer.

- Flere ildsteder
- Generøs takhøyde på 3,12 m
- To kjellerboder på til sammen 9,6 m^2
- Bad og kjøkken er pusset opp i 2020
- Mulighet for leie av garasjeplass i området
- Balkong vendt mot koselig bakgård med gode solforhold
- Fantastisk hjørnestue med hyggelig utsyn mot Underhaugsveien og Josefines gate
- Klassiske elementer som originale gulv, stukkatur, fløydører og rosett
- Ettertraktet beliggenhet i umiddelbar nærhet til off.kommunikasjon og det Oslo har å by på
- Sogner til Bolteløkka skole

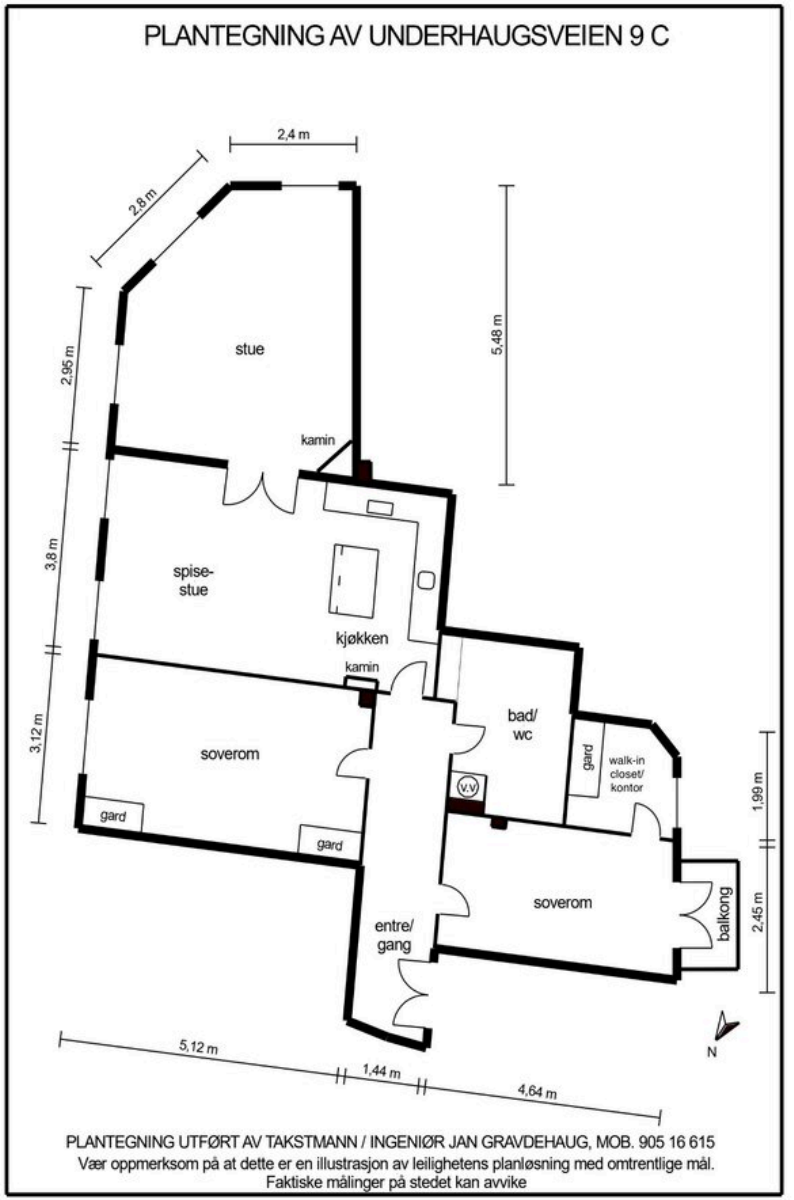
Arealer og innhold

BRA-i:	100 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	110 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré/gang, bad/wc, kjøkken - spisestue, stue, walk-in closet/kontor og 2 soverom.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 10 kvm.


PLANTEGNING AV UNDERHAUGSVEIEN 9 C
2,4 m
2,8 m
2,95 m
3,8 m
3,12 m
5,48 m
stue
kamin
spise-
stue
kjøkken
kamin
soverom
gard
gard
bad/
wc
v.v
gard
walk-in
closet/
kontor
1,99 m
soverom
balkong
2,45 m
entre/
gang
N
5,12 m
1,44 m
4,64 m
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike







































































Informasjon

Underhaugsveien 9C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0547/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Underhaugsveien 9C, 0354 OSLO
Gnr 214, bnr 361, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ola Gunnar Østereng

Kjøpesum og omkostninger
11 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
292 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
293 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
306 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 993 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 006 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré/gang, bad/wc, kjøkken - spisestue, stue, walk-in closet/kontor og 2 soverom.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. 2 kjellerboder.

Total BRA: 10 kvm.

Innhold

Entré/gang, bad/wc, kjøkken - spisestue, stue, walk-in closet/kontor og 2 soverom. Balkong på ca. 2,3 m² med utgang fra gjestesoverom.

Leiligheten disp. 2 kjellerboder på ca. 7,3 m² og ca. 2,3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Velutstyrt Epoq kjøkken fra 2020 med malte profilerte fronter. Overskap med glassfronter. Gobi Black kvartsbenkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenøy. Waterguard under benk. Komfyrvakt. Hvitevarer fra 2020. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Bad/wc:
Bad utvidet/pusset opp i 2020 med frittstående badekar og dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og hånddusj. Heldekkende servant med underskuffer. Speilskap med LED lys over servant. Glass hylleløsning. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler. Naturlig oppdriftsventilasjon. V. bereder 135 l fra 2020. Plassert på bad.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Garderober:
Garderobeskap i hovedsoverom og walk-in closet.

Overflater:
Gulvflater består av: Originale tregulv. Furugulv i gjestesoverom.
Veggflater består av: Malte flater. Veggflater malt 2019/2020.
Himlinger består av: Rabitzpussede himlinger, nedsenket malte flater, malt trepanel. Stukkatur og rosett i stue, kjøkken og hovedsoverom. Takhøyde i stue = 3,12 m. Himlinger malt 2019/2020.

Pipe og ildsted:
Vedkamin i stue.
Vedkamin på kjøkken.
Original teglsteinspipe i leiligheten.
Pipeløp rehabilitert med ny innv. stålpipe. Synlig fra sotluke i kjeller.

Balkong:
Balkong i stål. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i malt metall.
Årstall: 2021.

Dører:
Leiligheten har malt tofløyet ytterdør med trådglass.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2021.

Vinduer:
Leiligheten har trevinduer med koblet glass.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

Hovedbryter og målavleser plassert i felles gang.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 10 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 13 stykk.
TG0 - 2 stykk.

1) Avløpsrør har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er synlige avløpsrør i plast fra 2020 under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledning. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Gjelder hovedavløpsrør i bygning.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

2) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
På grunn av alder på bygård er det dårligere ventilering til vært enkelte rom i forhold til dagens bruk. Tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av noe mangel på tilluft i boligen.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

3) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

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

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

4) Ventilasjon på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

5) Innvendige dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Eldre og nyere malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ingen mangler påvist utover normal slitasje.
TG settes ut i fra alder og at (eldre dørene) er noe skjeve/lukker ikke helt.
Helt normalt ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Noe justeringer.

6) Ildsted har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Original teglsteinspipe ved kjøkken.
Vedkamin på kjøkken. Vedkamin ikke brukt av eier siden kjøp 2020.
Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

7) Overflater gulv har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Originale tregulv. Furugulv i gjestesoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Stedvis glipper i tregulv, ellers normal bruksslitasje.
Noe knirk registrert ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak. For å lukke avviket må gulv byttes.

8) Etasjeskille har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

9) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Leiligheten har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Generelt vedlikehold må påregnes.

10) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Leiligheten har malt tofløyet ytterdør med trådglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Inngangsdør er gammel og tifredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak.
For å lukke avviket må dør byttes.

Parkering

Mulighet for leie av garasjeplass i nærområdet. Konferer megler for mer informasjon.

De 3 parkeringsplassene som sameiet disponerer utenfor hovedinngang er til eksklusiv bruk for konterer i første etasje (seksjon 2) i tidsrommet 08.00 til 17.00. Utenfor denne tid kan enhver seksjonseier benytte disse.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Klassisk bygård fra 1895.
Bygning trolig fundamentert til faste masser/ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein/mur.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon. Fasader pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjon. Tak tekket med takplater/båndtekking i metall. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Smijernstrapp. Repo og inntrinn tekket med belegg.
Leiligheten har trevinduer med koblet glass.
Leiligheten har malt tofløyet ytterdør med trådglass.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2021.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- vaskemaskin, tørketrommel og taklamper

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.
Dette grunnet sikkerhet for alle i gården i tilfelle brann eller andre uforutsette hendelser.
Ved utleie må leietaker signere husordensreglene i henhold til §2.2. 3. avsnitt i vedtektene.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
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 riktig.

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 fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk. Panelovner.
Vedfyring med kamin i stue.
Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Strømregning 2024: NOK 6 988,-

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 940,- pr. mnd.
Inkluderer: Kollektiv avtale TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, trappevask, forretningsførsel og mer.

Eiendomsskatt

Kr 3 566,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 220 539,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 882 155,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Underhaugsveien 9 C, orgnr. 995900459

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Underhaugsveien 9B, og har gårdsnummer 214 og bruksnummer 361 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.01.1975. Sameiet består av 16 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 30.01.1975

Hva skjer i gården:
Det er vedtatt en kostnad på ca kr 80.000 for nytt anlegg for brannvarsling. Denne kostnaden er inkludert i sameiets budsjett for kostnader i 2025. Andre større saker er ikke planlagt.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 28 164,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 108.469,-. Sameiet hadde den 31.12.2024 disponible midler på ca. 338.000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.
Det skal undertegnes egenerklæring om dyrehold.

Sameiets forsikring

Landkreditt Forsikring
Polisenr. 35897127

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 609 kvm (Eiertomt)
Indre gårdsrom med heller og div. beplantning. Sittegruppe og sykkelparkering.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget sentralt til mellom Bogstadveien og Bislett. Her har du alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet, herunder Bogstadveien som er Oslos mest populære handlegate med alt av shoppingmuligheter. Det er en rekke restauranter og caféer i nærheten, herunder FYR Bistro og Bar, St. Lars, Café Laundromat, El Camino med flere. I tillegg er Baker Hansen, Kaffebrenneriet, Joe and the Juice rett i nærheten.
Idylliske Stensparken ligger få minutters gange unna leiligheten og ypperlig for løpeturer, grilling og late dager i solen. I parken er det café med uteservering i sesong.

For innendørs trening er både SATS Bislett og EVO i Oscarsgate gode alternativer, og på Bislett Stadion kan du løpe innomhus i proffe omgivelser.

Med kollektive transportmidler tar du deg enkelt til og fra leiligheten med 17- og 18-trikken fra Bislett holdeplass få meter unna leiligheten. Her stopper også bussrute 118 til Jernbanetorget, mens rute 21 fra Louises gate tar deg effektivt ned til Aker Brygge. Det er også flere busslinjer å finne i Bogstadveien. Kort gangavstand til høyskolesenteret på Bislett og gangavstand også til sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til kollektiv i Bogstadveien og fra Bislett.

Skoler og barnehager

Sogner til Bolteløkka skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1895. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest fra 1975 for etablering av bad/wc i leilighetene.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av piper, datert 15.02.2016.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 16.04.2020 for øvrige leiligheter.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkong, datert 17.12.2021 for denne leiligheten.

Kjøkken er flyttet ut i spisestue uten at dette er byggemeldt.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

S-3402
Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.214 bnr.360, Underhaugsveien 9 - Bevaring.
Vedtaksdato: 27.04.1994
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Området reguleres til spesialområde - bevaring (bolig, verksted).

Pågående byggesaker
Underhaugsveien 11 B - Rehabilitering og sammenføyning av to leiligheter samt fasadeendring bolig
Saksnummer: 201109210
Siste dok. 17.04.2023

Pågående byggesaker
Josefines gate 9 - Bruksendring fra vaktmesterbolig til mikvé
Saksnummer: 202217071
Siste dok. 28.05.2025

Pågående byggesaker
Underhaugsveien 7a - Fasadeendring
Saksnummer: 202459088
Siste dok. 22.10.2024

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/214/361/11:
30.01.1975 - Dokumentnr: 501926 - Urådighet
Rettighetshaver: Boligsameiet Underhaugsveien 9 B
Org.nr: 995 900 459
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 3,000
MED PRIORITET ETTER NOK 170000
OVERDRAGELSE SKAL GODKJENNES AV STYRET

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1975 - Dokumentnr: 501926 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/240
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.
For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budforhøyelser 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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 dekningssalg 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: 0,95% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke eksl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg - Oppdragsgiver velger om han ønsker denne. Svar innen 12.09. kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Kostnaden for 1 visning inkludert i tilbudet. 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 12. september 2025

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45506664

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Underhaugsveien 9C

Underhaugsveien 9C

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	10 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett	5 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km

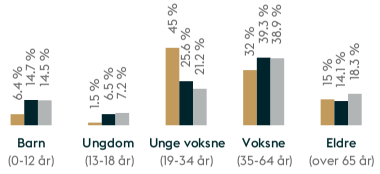
Offentlig transport

Bislett Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Treklang Montessoribarnehage (... 32 barn	1 min 0.1 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegdehaugen	1 497	1 126
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

Sport

Den tysk-norske	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	3 min
SATS Bislett	4 min

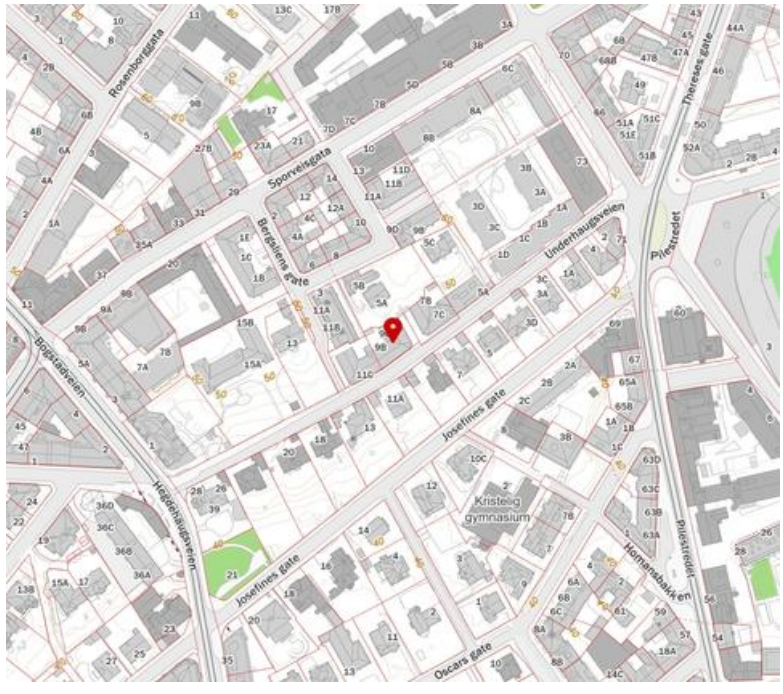
«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Underhaugsveien 9 C, 0354 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 361, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 08.09.2025 **Rapportdato:** 10.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1878 **Referansenummer:** VL1356

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Underhaugsveien 9 C, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 361
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Underhaugsveien 9 C, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 361
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen gjennomgående hjørneleilighet beliggende i byggets 3. etasje.
Balkong ut fra gjestesoverom.

Leiligheten pusset opp de senere år med nytt kjøkken 2020, bad utvidet / pusset opp 2020, gang pusset opp 2020.
Ny balkong 2021.
Veggflater / himlinger malt 2019/2020.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.
Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård fra 1895.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein / mur.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon. Fasader pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjon. Tak tekket med takplater / båndtekking i metall. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Smijernstrapp. Repo og inntrinn tekket med belegg.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har trevinduer med koblet glass.
Leiligheten har malt tofløyet ytterdør med trådglass.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2021.

Balkong i stål. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i malt metall.

INNVENDIG Gå til side

Veggflater består av:
Malte flater.
Veggflater malt 2019/20.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger, nedsenket malte flater, malt trepanel.
Stukkatur og rosett i stue, kjøkken og hovedsoverom.
Takhøyde i stue = 3,12 m.
Himlinger malt 2019/20.

Gulvflater består av:
Originale tregulv. Furugulv i gjestesoverom.

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Original teglsteinspipe ved kjøkken.
Vedkamin på kjøkken. Vedkamin ikke brukt av eier siden kjøp 2020. Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

Original teglsteinspipe i leiligheten.
Pipeløp rehabilitert med ny innv. stålpipe. Synlig fra sotluke i kjeller.
Vedkamin i stue.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Eldre og nyere malte dører.

Garderobeskap i hovedsoverom og walk-in closet.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad utvidet / pusset opp 2020.
Fagområder: Rørlegger/prosjektleder - Ringen Rørservice AS, Membranlegger - Jørn Lagaard Membranlegger AS, Elektriker - Rett Elektro AS
Dokumentasjon fremvist.

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Hovedsluk i plast ved badekar med synlig banemembran ført til klemring i sluk.
Hjelpesluk i plast i dusjsone.
Banemembran dokumentert.
Bad / wc med frittstående badekar og dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og hånddusj. Heldekkende servant med underskuffer. Speilskap med LED lys over servant.
Glass hylleløsning.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med malte profilerte fronter. Overskap med glassfronter. Gobi Black kvartsbenkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Kjøkkenøy.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2020.
Kjøkken fra Epoq.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert i himling på bad.
Det er synlige avløpsrør i plast fra 2020 under vask på bad og kjøkken.

Underhaugsveien 9 C, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 361
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Elektrisk. Panelovner.
Vedfyring med kamin i stue.

V. bereder 135 l fra 2020. Plassert på bad.

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Skap plassert i gang.
Hovedbryter og målavleser plassert i felles gang.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

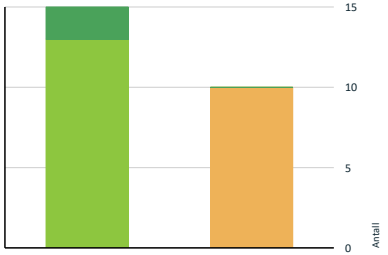
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Underhaugsveien 9 C, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 361
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken - spisestue > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen.
Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side

Underhaugsveien 9 C, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 361
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1895

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Felles trappegang pusset opp

UTVENDIG

Bygning generelt

Klassisk bygård fra 1895.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein / mur.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon. Fasader pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjon. Tak tekket med takplater / båndtekking i metall.
Tak besiktiget fra bakkenivå.
Smijernstrapp. Repo og inntrinn tekket med belegg.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generelt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Dører

Leiligheten har malt tofløyet ytterdør med trådglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør er gammel og tifredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.
For å lukke avviket må dør byttes.

TG 1 Balkongdør

Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stål. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i malt metall.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Veggflater består av:
Malte flater.
Veggflater malt 2019/20.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger, nedsenket malte flater, malt trepanel.
Stukkatur og rosett i stue, kjøkken og hovedsoverom.
Takhøyde i stue = 3,12 m.
Himlinger malt 2019/20.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 2 Overflater gulv

Gulvflater består av:
Originale tregulv. Furugulv i gjestesoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis glipper i tregulv, ellers normal bruksslitasje.
Noe knirk registrert ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.
For å lukke avviket må gulv byttes.

TG 2 Etasjeskille

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Foto viser nivellering med krysslaser

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Original teglsteinspipe ved kjøkken.
Vedkamin på kjøkken. Vedkamin ikke brukt av eier siden kjøp 2020.
Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 1 Pipe og ildsted - stue

Original teglsteinspipe i leiligheten.
Pipeløp rehabilitert med ny innv. stålpipe. Synlig fra sotluke i kjeller.
Vedkamin i stue.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

TG 2 Innvendige dører

Eldre og nyere malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen mangler påvist utover normal slitasje.
TG settes ut i fra alder og at (eldre dørene) er noe skjeve/lukker ikke helt.
Helt normalt ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe justeringer.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i hovedsoverom og walk-in closet.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD / WC

Generell

Bad utvidet / pusset opp 2020.
Fagområder: Rørlegger/prosjektleder - Ringen Rørservice AS, Membranlegger - Jørn Lagaard Membranlegger AS, Elektriker - Rett Elektro AS
Dokumentasjon fremvist.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i plast ved badekar med synlig banemembran ført til klemring i sluk.
Hjelpesluk i plast i dusjsone.
Banemembran dokumentert.

Underhaugsveien 9 C, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 361
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kontroll av hovedsluk



Kontroll av hjelpesluk

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med frittstående badekar og dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og håndDusj. Heldekkende servant med underskuffer.
Speilskap med LED lys over servant.
Glass hylleløsning.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.



Boret hull i walk-in closet mot bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN - SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken med malte profilerte fronter. Overskap med glassfronter. Gobi Black kvartsbenkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Kjøkkenøy.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2020.
Kjøkken fra Epoq.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Vannlås under kjøkkenbenk.

3. ETASJE > KJØKKEN - SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert i himling på bad.



Fordelerskap for rør i rør

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast fra 2020 under vask på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledning. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon
Gjelder hovedavløpsrør i bygning.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av alder på bygård er det dårligere ventilering til vært enkelte rom i forhold til dagens bruk. Tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av noe mangel på tilluft i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk. Panelovner.
Vedfyring med kamin i stue.

TG 1 Varmtvannstank

V. bereder 135 l fra 2020. Plassert på bad.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Skap plassert i gang.
Hovedbryter og målavleser plassert i felles gang.

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.
   Byggeår, vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig ved oppussing 2020.

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

   Ved oppussing av gang, kjøkken og bad 2020. Demontering av eksisterende elektrisk anlegg. - Bad: varmekabler med digital termostat, lyspunkt for speilskap, stikkontakt, downlights med dimmer, nye kurser for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. - Gang: downlights med dimmer, jordfeilautomater i sikringsskap. - Kjøkken: trekking av nye kurser for kjøkkenopplegg, oppkobling av egen kurs for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og stikkontakter.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Underhaugsveien 9 C, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 361
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

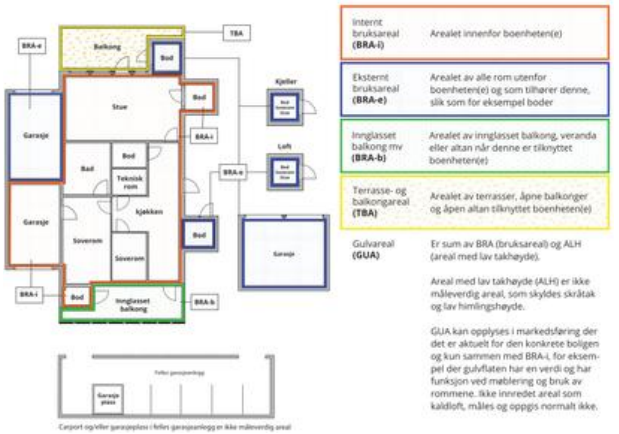
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Underhaugsveien 9 C, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 361
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		10		10	
3. etasje	100			100	2
SUM	**100**	**10**			**2**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		2 boder	
3. etasje	Entré / gang, Bad / wc, Kjøkken - spisestue, Stue, Walk-in closet, 2 soverom		

Kommentar

Balkong ca. 2,3 m² med utgang fra gjestesoverom.

Leiligheten disp. 2 bod ca. 7,3 m² og ca.2,3 m² i kjeller.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler og digital vinkelmåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilstandsrapport for detaljer

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Ola Gunnar Østereng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	361		11	609.8 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Ikke relevant

Adresse
Underhaugsveien 9 C

Hjemmelshaver
Østereng Ola Gunnar

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Underhaugsveien 9	2023 / 240

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde ved Homansbyen. Kort vei til off. kommunikasjn med trikk og buss, en rekke servicetilbud, forretninger, kafeer, restauranter og andre fasiliteter.
Kort gange til Bogstadveien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 609,8 m².
Indre gårdsrom med heller og div. beplantning. Sittegruppe og sykkelparkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
4 591 399	2024	Opphør av samboerskap

Underhaugsveien 9 C, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 361
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt Forsikring AS	35897127			

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring gjennomgått og lest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Underhaugsveien 9 C, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 361
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Underhaugsveien 9 C, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 361
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VL1356

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

ØSTERENG, OLA GUNNAR	9578-5995-4-118965	2025-09-07 20:17:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
7. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0547/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Underhaugsveien 9C, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ola Gunnar Østereng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2020

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: 35897127
Forsikret i: Landkreditt Forsikring AS

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: Utvidelse og totalrenovering av bad gjennomført av Ringen Rørservice AS i 2020.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i forbindelse med utvidelse og totalrenovering av bad i 2020.
Fagområder: Rørlegger/prosjektleder - Ringen Rørservice AS, Membranlegger - Jørn Lagaard Membranlegger AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvidelse og totalrenovering av bad i 2020. Fagområder: Rørlegger/prosjektleder - Ringen Rørservice AS, Snekker - Ringen Rørservice AS, Membranlegger - Jørn Lagaard Membranlegger AS, Elektriker - Rett Elektro AS

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppføring av balkong i 2021, utført av Balkongteam AS. Oppgangen ble pusset opp i 2022, utført av Lohne & Lauritzsen AS. I 2022 var det en vannlekkasje i gården i forbindelse med totalrenovering av leiligheten i 4. etasje i oppgang C. Dette inkluderte vannintrengning i min leilighet. Dette ble en forsikringssak gjennom Landkreditt Forsikring og Recover AS stod for reparasjonene. For min leilighet omfattet dette (utdrag fra skaderapporten): "Himling på bad har selvtørket, og må sparkles og males. Fuktighet i kjøkkenvegg selvtørket, og ikke behov for tiltak i følge Recover. Etasjeskiller med leire og rabitz tørkes på kjøkkenet, og etter tilstrekkelig tørk males tak, stukkatur og ornament opp inkl nødv grunnarbeider." Reparasjonene ble gjennomført iht. dette.

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: Arbeidet ble utført av Rett Elektro AS (oppdragsgiver Ringen Rørservice AS) i 2020 i forbindelse med oppussing av leiligheten. Arbeidet inkluderte: - Demontering av eksisterende elektrisk anlegg. - Bad: varmekabler med digital termostat, lyspunkt for speilskap, stikkontakt, downlights med dimmer, nye kurser for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. - Gang: downlights med dimmer, jordfeilautomater i sikringsskap. - Kjøkken: trekking av nye kurser for kjøkkenopplegg, oppkobling av egen kurs for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og stikkontakter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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: I følge styreleder ble det gjennomført rørfornying fra innvendig stakekum og medstrøms mot kommunal ledning i 2023. Arbeidet ble gjennomført av Norva 24 Gravco AS.

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

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

Eventuell kommentar: Noe lukt i kjeller som gjør at vi for eksempel ikke lagrer klær i bodene der over tid.

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?
Ja

Beskriv: Noe skjevhet i de gamle tregulvene.

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.
Ja

Beskriv: Sølvkre observert på baderom.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, 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: Skaderapport i forbindelse med vannlekkasje i gården i 2022 i forbindelse med totalrenovering av leiligheten i 4. etasje i oppgang C. Dette inkluderte vannintrengning i min leilighet. Dette ble en forsikringssak gjennom Landkreditt Forsikring og Recover AS stod for reparasjonene. For min leilighet omfattet dette (utdrag fra skaderapporten): "Himling på bad har selvtørket, og må sparkles og males. Fuktighet i kjøkkenvegg selvtørket, og ikke behov for tiltak i følge Recover. Etasjeskiller med leire og rabitz tørkes på kjøkkenet, og etter tilstrekkelig tørk males tak, stukkatur og ornament opp inkl nødv grunnarbeider." Reparasjonene ble gjennomført iht. dette.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 100 m2 primærrom i salgsoppgave fra februar 2020.

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

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

Eventuell kommentar: Styret orienterte under siste årsmøte om et mulig tvangssalg av seksjon 1 i sameiet, men jeg vet ikke hva status er i denne saken.

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0547/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
ØSTERENG, OLA GUNNAR	2025-09-07

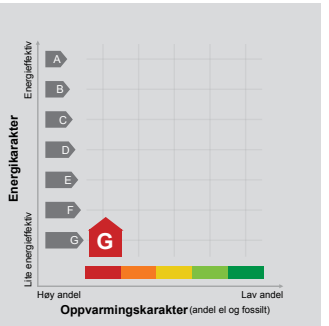
Identifikasjon

bankID ØSTERENG, OLA GUNNAR

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

ENERGIATTEST

Adresse	Underhaugsveien 9C
Postnummer	0354
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	361
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80518838
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-166661
Dato	10.09.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Montering 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Kine Fjerdingen – k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Oslo, 04.09.2025

Deres ref: 14-0547/25
Vår ref: 465-1-11
Eiendommens navn: Boligsameiet Underhaugsveien 9 B
gnr 214 bnr 361 snr 11 i OSLO kommune
Adresse: Underhaugsveien 9 C, 0354 OSLO
Org. nr.: 995900459
Selger: Østereng, Ola Gunnar

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS Polisenr: 35897127

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Kvartalvise kostnader:
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 17 818,00

Totalt **kr 17 818,00 pr. kvartal**.

Det er vedtatt en kostnad på ca kr 80.000 for nytt anlegg for brannvarsling.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 28 164,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Bjørn Anders Nordby
Mobil: 90670338
E-post: b.nordby@optimofinance.no

Diverse informasjon:
Ved salg må ny kjøper være informert om sameiets vedtekter, ordensregler og vilkår for bruk av parkeringer.

Styret skal informeres om alle utleieforhold. og må få kontaktinfo på de som leier. Dette grunnet sikkerhet for alle i gården i tilfelle brann eller andre uforutsette hendelser. Ved utleie må leietaker signere husordensreglene i henhold til §2.2. 3. avsnitt i vedtektene.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder



ORDINÆRT ÅRSMØTE

BOLIGSAMEIET UNDERHAUGSVEIEN 9 B

07.05.2025
Klokken 13:00

Møtested
Microsoft Teams

Til seksjonseiere i Boligsameiet Underhaugsveien 9 B

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2025 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dybvik@enqvist.no, ellergis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Underhaugsveien 9 B gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 07.05.2025.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Underhaugsveien 9 B

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 07.05.2025 – KL 13:00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams – Se lenke i e-posten til innkallingen

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra styret: Orientering om lagmannsrettens kjennelse om tvangssalg av seksjon 1
5. Sak fra Ola Gunnar Østereng: System for navneskilt og postkasser
6. Sak fra Anette Martens: Dialog med renovasjonsetaten tilknyttet å få søppelkasser plassert korrekt inne til venstre i gården og ikke ved inngangsparti
7. Sak fra Anette Martens: Etablere en avtale for jevnlig opprydding og feiing av fortau, inngangsparti og bakgård
8. Sak fra Anette Martens: Dårlig vasking av fellesarealer – sende inn klage på vaskebyrået
9. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
10. Valg

Oslo, 28.04.2025
på vegne av styret i Boligsameiet Underhaugsveien 9 B

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- Mail / saksvedlegg – sak 5 - 8
- Saksvedlegg om sak 10 - valg

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Bjørn Anders Nordby
Styremedlem	Caroline Tenden Stormorken
Styremedlem	Martine Stolt-Nielsen
Styremedlem	Ane Narum Nordby
Varamedlem	Annette Martens

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.
Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik som treffes på epost: dybvik@enqvist.no

Sameiets revisor er Moltzau Revisjon AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 16 seksjoner.

Boligsameiet Underhaugsveien 9 B er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995900459 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.
Sameiet eier tomten gnr 214, bnr 361 i Oslo

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 35897127.
Skader skal meldes av den enkelte direkte til Landkreditt Forsikring på e-mail: forsikring@landkreditt.no. Styret og forretningsfører skal informeres så raskt som mulig

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på baderom og balkonger der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det bruker av den enkelte leilighet sitt ansvar å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.
Sameiet har en sentral brannalarm system med varsling lokalt, dvs ikke tilkoblet brannvesenet. Det har i innværende år vært fortatt en service reparasjon av anlegget og det er en årlig serviceavtale med leverandøren Siemens.

Kontroll med godkjent servicerapport ble avholdt av Siemens.

Rapporten fra Siemens angir at vårt brannvarslingsanlegg nå er så gammelt at det ikke finnes reservedeler om det skulle svikte. Pristilbud på kostnaden for et moderne anlegg levert og installert er innhentet fra styret og inkludert i budsjettet for 2025 for evt godkjennelse på årsmøtet.

Sameiets lån

Sameiet har ikke felleslån.

Ligningsoppgaver for 2024

Ligningsoppgaver med oversikt over finanskostnader, bankinnskudd, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte andelsbrøk, er rapportert til offentlig myndighet i henhold til gjeldende bestemmelser

4. EIERSKIFTER
Ingen seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har i inneværende periode ikke avholdt noe formelt styremøte ettersom oppfølging av løpende saker har vært besluttet og utført basert på jevnlig kontakt mellom styrets medlemmer og forretningsfører. Vi opplever stadig at beboere setter fra seg større gjenstander, møbler etc ved søppelkassene som da blir stående der inntil vi må få vaktmester til å fjerne dette. Dette bør vi finne en løsning på slik at sameiet ikke får denne kostnaden.

Vi har også i 2024 (desember) opplevd en oversvømmelse av vann i kjelleren som kommer fra et ureglementert system med ledninger for vann og avløp installert fra s.nr 1. Dette avløpssystemet går gjennom to boder som snr 1 ikke disponerer samt i sameiets fellesarealer i kjelleren.

Styret, via juridisk bistand har gjentatt ganger bedt om at dette vannopplegget fjernes uten at dette har skjedd. Styret har derfor sendt varsel om at leiligheten må selges på

grunn av vesentlig mislighold etter sameiet vedtekter og sameieloven Det er ingen reaksjon fra eier av leiligheten slik at begjæring om tvangssalg ble innsendt til Oslo Tingrett av adv firma Brækhus i mars 2024. Ettersom eier av leiligheten nå er et uskiftet dødsbo i utlandet er denne saken fortsatt til behandling hos Tingretten. Vi fikk vedtak om tillatelse under midlertidig forføyning i desember 2024 slik at deler av det ureglementerte avløpssystemet nå er plombert. Vi arbeider da fortsatt med håp om vedtak for tvangssalg slik at hele opplegget kan løses. Det er betydelige juridiske kostnader som vi får dekket med 80% fra sameiets gårdeierpolise.

Fra januar 2019 ble firmaet Rene Trapper AS engasjert til renhold av trapper og fellesarealer og firmaet Rene Bygårder AS er engasjert til vaktmester tjenester.

Disse avtalene fungerer bra for de tjenestene de omfatter.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Det er ingen betydelig oppussing planlagt for 2025.

Dog kan det bli aktuelt med oppgradering av brannvarsling systemet slik som nevnt ovenfor i denne rapporten hvis dette tilbudet vi har innhentet vedtas på årsmøtet

Det skal ikke avholdes vårdugnad ettersom vaktmester vil utføre nødvendig rydding og planting av blomster i bakgården etter nærmere instruks fra styret.

7. ANNEN INFORMASJON

Kommunale avgifter.

Kommunale avgifter, for 2024 utgjorde kr 206.067. Dette er nok et år med en kraftig økning av disse kostnadene

Gruppe på Facebook

Det har blitt opprettet en egen Facebook-gruppe for eiere og leietagere i 9B og 9C. Vi oppfordrer alle som bor her og som er på Facebook til å be om å bli medlem i gruppen, da styret vil formidle viktig informasjon i denne kanalen i tillegg til mail. Under ligger lenken til gruppen og vi anbefaler de som leier ut om å invitere inn sine leietakere som medlemmer også.

https://www.facebook.com/groups/1108175870852495

Kabel-TV

Telia, er leverandør av kabel-TV tjenester til sameiet.

Leveransen fra Telia, har blitt etablert med en raskere bredbånd leveranse og ikke TV som evt bestilles separat av den enkelte bruker.

Feilmeldinger og support kan meldes på tlf 21 90 07 30, eller E-post: Styrmail@telia.no.

8. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 108.469 og det er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter. Etter styrets oppfatning gir resultatregnskapet og balansen m/noter er rettvisende bilde av sameiets stilling og drift ved årsskiftet.

Budsjett 2025

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for sameiet for 2025 som vedlegges innkallingen.

Budsjettet viser et overskudd på kr 11.403.

Det er gjennomført en økning på 5 % fra januar mnd. i betaling av fellesutgifter til sameiet. Dette er nødvendig for å få budsjettet i balanse ettersom det er betydelig økninger i kommunale avgifter og at vi foreslår nytt anlegg for brannvarsling..

Det er anbefalt at et boligsameie bør ha en kapital i reserve tilsvarende 3-6 mndr løpende kostnader

Oslo, den 24.04.2025
Styret i Boligsameiet Underhaugsveien 9 B

Resultatregnskap

Boligsameiet Underhaugsveien 9 B

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		814 768	814 677	652 028
Andre inntekter	2	0	0	199 999
Sum driftsinntekter		**814 768**	**814 677**	**852 027**
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	3	7 050	7 050	7 050
Kommunale avgifter		206 067	200 831	172 073
Vedlikehold	4	37 207	191 666	154 565
Kollektiv avtale TV/bredbånd		87 322	85 000	83 344
Driftskostnader	5	93 660	113 600	94 033
Honorarer	6	144 451	82 502	111 991
Forsikring		78 709	77 500	63 019
Andre kostnader	7	2 228	4 500	1 978
Sum driftskostnader		**706 694**	**812 649**	**738 052**
Driftsresultat		**108 074**	**2 028**	**113 975**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	395	0	0
Netto finansresultat		**395**	**0**	**0**
Årets resultat		**108 469**	**2 028**	**113 975**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	11	108 469	0	113 975
Sum overføringer		**108 469**	**0**	**113 975**

Balanse

Boligsameiet Underhaugsveien 9 B

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Forskuddsbet. kostnader		160 107	141 816
Andre fordringer	9	127 194	0
Bankinnskudd mv.	10	166 714	126 299
Sum omløpsmidler		**454 015**	**268 116**
Sum eiendeler		**454 015**	**268 116**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11	337 968	229 499
Sum egenkapital		**337 968**	**229 499**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		20 054	4 425
Leverandørgjeld		5 654	0
Påløpte kostnader		90 338	34 191
Sum kortsiktig gjeld		**116 046**	**38 616**
Sum gjeld		**116 046**	**38 616**
Sum egenkapital og gjeld		**454 015**	**268 116**

OSLO, 31.12.2024 /
Styret for Boligsameiet Underhaugsveien 9 B

Bjørn Anders Nordby
Styrets leder

Ane Narum Nordby
Styremedlem

Martine Stolt-Nielsen
Styremedlem

Caroline Tenden Stormorken
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kapitalinnkalling*	0	0	199 999
Sum	**0**	**0**	**199 999**

*I 2023 ble det vedtatt kapitalinnkaling, som ble innkrevd i 2023

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050
Sum	**7 050**	**7 050**	**7 050**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Prosjekt rørfornying	0	75 000	0
Vedlikehold utearealer	0	25 000	14 040
Vedlikehold bygning	4 138	50 000	15 413
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	3 435	6 000	10 066
Vedlikehold VVS	5 958	4 500	81 073
Vedlikehold elektro	0	10 000	0
Graffitifjerning	0	4 666	4 444
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	18 322	12 000	24 431
Skadedyrbekjempelse	5 354	4 500	5 098
Sum	**37 207**	**191 666**	**154 565**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	25 411	43 000	27 697
Renhold	34 596	40 000	33 012
Annen renovasjon	4 551	5 000	1 180
Snebrøyting, strøing, m.m.	1 000	0	0
Vakthold og sikkerhet	0	0	3 688
Vaktmestertjenester	24 636	25 000	23 508
Variable vaktmestertjenester	3 466	0	4 413
Porto	0	600	535
Sum	**93 660**	**113 600**	**94 033**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	9 000	9 000	8 500
Forretningsførsel	57 450	57 431	54 696
Andel systemkostnader	575	0	0
Beboerportal	1 071	1 071	1 020
Honorar juridisk bistand*	76 355	15 000	47 775
Sum	**144 451**	**82 502**	**111 991**

*Se note 9 andre fordringer

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankomkostninger	1 890	2 500	1 873
EHF-fakturagebyr	16	0	0
Diverse kostnader	322	2 000	105
Sum	**2 228**	**4 500**	**1 978**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	97	0	0
Bankrenter	299	0	0
Sum	**396**	**0**	**0**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer*	127 194	0
Sum	**127 194**	**0**

*Andre fordringer gjelder advokatkostnader som sameiet har fått tilbake fra forsikringselskapet i 2025 tilknyttet sak som sameiet har mot seksjonseier. Se også note 6

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45904	166 714	126 299
Sum	**166 714**	**126 299**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	229 499	115 525
Årets resultat	108 469	113 975
Egenkapital 31.12.	**337 968**	**229 499**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**229 499**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	108 469
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	**337 968**
Årets endring i disponible midler	108 469
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	454 015
- Kortsiktig gjeld	116 046
= Disponible midler 31.12	**337 968**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Underhaugsveien 9 B

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Underhaugsveien 9 B som viser et overskudd på kr 108 469,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Øvrig informasjon
Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

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

Medlem av Den norske Revisorforening
Org.nr: NO 984 445 180 MVA
Pb. 158, 1541 Vestby
Tlf: 64 95 56 50
Bankkonto: 1080.18.98225
E-post: lars-erik@moltzau-revisjon.no

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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Vestby, 16. april 2025

Moltzau Revisjon AS

Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

Budsjett Boligsameiet Underhaugsveien 9 B for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	855 506	814 768
Felleskostnader		**855 506**	**814 768**
Sum driftsinntekter		**855 506**	**814 768**
5330	Styrehonorar	55 000	50 000
Styrehonorar		**55 000**	**50 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	7 755	7 050
Andre personalkostnader		**7 755**	**7 050**
6320	Kommunale avgifter	237 016	206 067
Kommunale avgifter		**237 016**	**206 067**
6602	Nytt anlegg brannvarsling	85 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	10 000	0
6610	Vedlikehold bygning	15 000	4 138
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	6 000	3 435
6620	Vedlikehold VVS	10 000	5 958
6625	Vedlikehold elektro	10 000	0
6631	Graffitifjerning	5 000	0
6642	Brannsikkerhet årskontroll	10 000	18 322
6689	Skadedyrbekjempelse	5 500	5 354
6690	Diverse vedlikehold	10 000	0
Vedlikehold		**166 500**	**37 207**
7690	Kabel-TV	89 582	87 322
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**89 582**	**87 322**
6340	Strøm fellesanlegg	40 000	25 411
6360	Renhold	36 500	34 596
6380	Annen renovasjon	5 000	4 551
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	1 000	1 000
6785	Vaktmestertjenester	26 000	24 636
6786	Variable vaktmestertjenester	5 000	3 466
Driftskostnader		**113 500**	**93 660**
6700	Revisjon	10 000	9 000
6710	Forretningsførsel	59 500	57 450
6714	Andel systemkostnader	0	575
6715	Beboerportal	0	1 071
6725	Honorar juridisk bistand	15 000	76 355
Honorarer		**84 500**	**144 451**
7500	Forsikringspremie	85 200	78 709
Forsikring		**85 200**	**78 709**
7770	Bankomkostninger	3 000	1 890
7771	EHF-fakturagebyr	50	16

Budsjett Boligsameiet Underhaugsveien 9 B for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
7790	Diverse kostnader	2 000	322
Andre kostnader		**5 050**	**2 228**
Sum driftskostnader		**844 103**	**706 694**
Driftsresultat		**11 403**	**108 074**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	97
8051	Bankrenter	0	299
Finansinntekter		**0**	**395**
Netto finansresultat		**0**	**395**
Årets resultat		**11 403**	**108 469**

SAK 5 fra Ola Gunnar Østereng: System for navneskilt og postkasser

Fra: Ola Østereng
Sendt: mandag 17. februar 2025 15:01
Til: Bjørn Nordby
Kopi: Martine Stolt-Nielsen caroline stormorken
Emne: Fwd: Varsel om ordinært årsmøte 2025 - Boligsameiet Underhaugsveien 9 B

Hei Bjørn,

Ønsker å melde inn følgende sak til årsmøtet: at vi får på plass et system i gården slik at navneskilt på ringeklokker og postkasser alltid er like og at det ser pent ut. Slik det er nå ser det veldig sjuskete ut når folk bare setter på egne lapper.

Mvh Ola



SAK 6 – 8 fra Anette Martens

Fra: Annette Martens
Sendt: mandag 17. februar 2025 14:39
Til: Bjørn Nordby
Emne: Saker til årsmøtet 2025

Hei Bjørn!

Sender med dette inn forslag til saker. Noe er tatt opp før, men er fremdeles ikke iverksatt.

Annette Martens, Underhaugsveien 9C, 0354 Oslo, har følgende saker:

SAK 6 Sak fra Anette Martens: Dialog med renovasjonsetaten tilknyttet å få søppelkasser plassert korrekt inne til venstre i gården og ikke ved inngangsparti
SØPPEL

Søppelkassene er veldig sjenerende i inngangspartiet. Det er tatt opp tidligere. Jeg vet det har vært vanskelig å få renholdsverket til å plassere dem inn i gården på venstre side, men jeg ber om at dette problemet nå blir løst.

Begrunnelse: Når renholdsverket har tømt kassene settes de hulter til bulter i inngangspartiet med åpningen på lokket inn mot veggen. De står noen ganger i veien når man skal inn av hoveddøren. Man må ofte selv flytte rundt på de tunge kassene, for å få hevet søppel.

Om sommeren stinker de og de er gjennom hele året et svært lite hyggelig første møte når man låser seg inn i gården.

Forslag: Kan det taes opp med renholdsverket igjen og evt. bygges en vegg / platting til venstre inne i bakgården slik at området for søppel blir markert?

Sak 7 fra Anette Martens: Etablere en avtale for jevnlig opprydding og feiing av fortau, inngangsparti og bakgård
RENHOLD / OPPRYDNING / VEDLIKEHOLD

Parkeringen, fortauet foran gården, inngangspartiet og delvis bakgården er ofte søplete / møkkete over lengre tid og nå når snøen går: full av jord, sand og stein. Dette trekkes inn i oppgangene og også opp i leilighetene.

Begrunnelse: Det foretas ikke jevnlig opprydning, feiing på nevnte områder.

Forslag: Få til en jevnlig avtale om feiing og rydding gjennom hele året. Firmaet kan også samtidig, på vinteren, passe på å strø og sette opp varsel for snøras ved behov.

Sak 8 fra Anette Martens: Dårlig vasking av fellesarealer – sende inn klage på vaskebyrået
VASKING

Trappeløpene vaskes ikke særlig grundig. Det vaskes bare rundt ting som står i oppgangen og rundt mattene. Det er også ofte skittent og støvete i hjørnene. Jeg synes aldri det virker særlig rent.

Begrunnelse: Vaskebyrået vasker ikke godt nok.

Forslag: Klage på vaskebyrået.

Mvh.

Annette Martens

SAK 10 VALG

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Bjørn Anders Nordby	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Ane Narum Nordby	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Caroline Stormorken	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Martine Stolt-Nielsen	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Anette Martens	valgt for 2 år i 2023

Foreløpig har følgende personer sagt seg villig til å sitte i styret, sameiet håper ytterligere kandidater melder sitt kandidatur i årsmøtet:

Bjørn Anders Norby stiller til gjenvalg som styreleder for å sluttføre sak angående seksjon 1.

Anette Martens stiller til valg som styremedlem.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING

Sentralbord:
22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Enqvist Boligforvaltning AS
Tid: 07.05.2025 – KL 13:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 9 seksjoner var representert, hvorav 0 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Ola Mæland ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 108 469 og en egenkapital på kr 337 968, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 55 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Sak fra styret: Orientering om lagmannsrettens kjennelse om tvangssalg av seksjon 1**
   Styret orienterte om saken og spørsmål ble besvart. Informasjon om saken ble tatt til orientering.

   Styret sender ut informasjon om saken, når endelig salg er blitt gjennomført.

5. **Sak fra Ola Gunnar Østereng: System for navneskilt og postkasser**
   Forslagsstiller presenterte saken og årsmøtet
   Forslagsstiller presenterte saken og årsmøtet diskuterte deretter saken og gikk til votering over følgende forslag til vedtak, som ble enstemmig vedtatt.

   Vedtak:
   Styret tar kontakt med seksjonseiere og ber de sende navn på de som bor leilighetne der man har mangelfulle opplysninger på postkasser og ringetablå. Styret vil fjerne lapper som er mangelfulle og henge opp en lapp, der eiere skal sende inn opplysninger slik at korrekte navn kan fremkomme på ringetablå og postkasser.

6. **Sak fra Anette Martens: Dialog med renovasjonsetaten tilknyttet å få søppelkasser plassert korrekt inne til venstre i gården og ikke ved inngangsparti**
   Forslagsstiller presenterte saken og årsmøtet diskuterte deretter saken og gikk til votering over følgende forslag til vedtak, som ble enstemmig vedtatt.

   Vedtak:
   Styret følger opp på nytt med renovasjonsetaten for å få søppelkasser plassert på korrekt angitt sted og at papiravfallet kan stå slik som det står i dag.

7. **Sak fra Anette Martens: Etablere en avtale for jevnlig opprydding og feiing av fortau, inngangsparti og bakgård**
   Forslagsstiller presenterte saken og årsmøtet diskuterte deretter saken og gikk til votering over følgende forslag til vedtak, som ble enstemmig vedtatt.

   Vedtak:
   Årsmøtet anmoder styret om å ta kontakt med vaktmesterselskapet og påse at avtalen oppfylles på dette punktet og at man eventuelt utvider avtalen slik at vaktmester kan foreta jevnlig opprydding og feiing på parkering, fortauet og foran gården.

8. **Sak fra Anette Martens: Dårlig vasking av fellesarealer – sende inn klage på vaskebyrået**
   Forslagsstiller presenterte saken og årsmøtet diskuterte deretter saken og gikk til votering over følgende forslag til vedtak, som ble enstemmig vedtatt.

   Vedtak:
   Årsmøtet anmoder styret om å sende en mail til vaskebyrået for å klage på renholdet, som er periodevis dårlig.

9. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 11 403. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.01.2025 og forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader i 2025.

   Styret vil innhente et nytt tilbud på brannvarslingsanlegg og har årsmøtets mandat til å bytte dette. Styret vil avvente installasjon frem til seksjon 1 og 3 er ferdigstilte.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

10. **Valg**

    Etter valget består styret av:

Styreleder:	Bjørn Anders Nordby	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Caroline Stormorken	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Anette Martens	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Martine Stolt-Nielsen	Valgt for 1 år i 2025

    Styrets leder ble valgt særskilt.

    ****

    Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
    Møtet ble avsluttet ca kl. 14:30.

    Microsoft Teams. 7. mai 2025

Rune Dybvik møteleder	**Ola Mæland** seksjonseier

ANECO AS

Til alle sameiere og beboere i
Sameiet Underhaugsveien 9 B

15. mai 2002

Vedrørende parkering på plass mellom Underhaugsvn. 7 og nr 9B.

Plassen mellom gårdene Underhaugsveien 7 og 9 B er privat med en ½ part på hver gård.

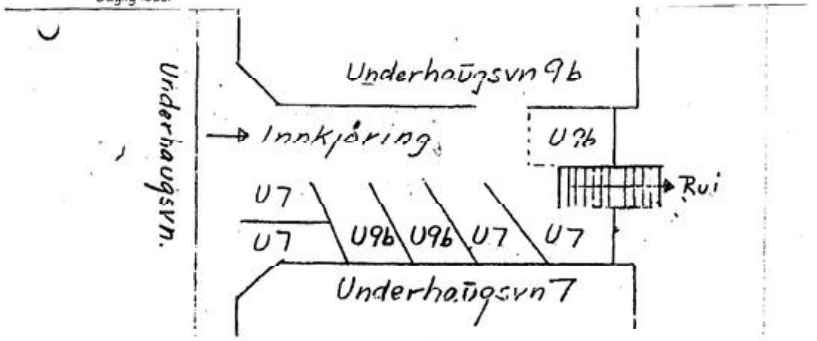
Etter avtale, ble plassen på syttitallet planert, asfaltert og oppmerket for parkering.

På skisse nedenfor har vi vist parkeringsplassene. Fire plasser (merket U.7) er reservert for og betales for av leieboere i Underhaugsveien 7. De øvrige tre plasser (merket U.9b) disponeres av kontorseksjonen. I den grad de er ledige kan de tre plasser som kontorene disponerer, i tidsrommet 17:00 til 08:00 brukes av beboere i gården.

Det er ikke tillatt å parkere i innkjøringsfeltet.

Vi ber alle beboere og sameiere om å respektere denne ordning

Med vennlig hilsen
Aneco AS
Ottar Saasen
Daglig leder



Organisasjons nummer 971 206 780
Besøksadresse: Underhaugsveien 9 B Postadresse: P.B. 5923 Majorstua, 0308 OSLO
Telefon: 22 60 15 75 Faks: 22 60 15 88 Mobiltelefon: 95 13 59 64

VEDTEKTER
FOR SAMEIET UNDERHAUGSVEIN 9B

Vedtatt i årsmøte
den 17. april 2018 i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Erstatter tidligere vedtekter fra 8. mai 2012.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Underhaugsveien 9B, og har gårdsnummer 214 og bruksnummer 361 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.01.1975.

Sameiet består av 16 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 30.01.1975.

Seksj nr	Leil. nr	Etg. nr	Brutto areal m²	Ant. Bebo. rom	Matbod kj.bod nr.	Klesbod LB nr.	Sameie brøk
1	1	1	79m²	3	1	1	13/240
2	2	1	116m²	6 (kontor)	-	-	19/240
3	3	1	61m²	2	3	3	9/240
4	4	1	65m²	2	4	4	10/240
5	5	2	79m²	3	5	5	13/240
6	6	2	107m²	4	6	6	18/240
7	7	2	118m²	4	7	7	20/240
8	8	2	71m²	2	8	8	12/240
9	9	3	79m²	3	9	9	13/240
10	10	3	107m²	4	10	10	18/240
11	11	3	118m²	4	11	11	20/240
12	12	3	71m²	2	12	12	12/240
13	13	4	79m²	3	13	13	13/240
14	14	4	107m²	4	14	14	18/240
15	15	4	118m²	4	15	15	20/240
16	16	4	71m²	2	16	16	12/240
							240/240

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ved slag og utleie plikter seksjonseieren på forhånd å meddele dette skriftlig til styret, eventuelt til forretningsføreren, for registrering. Ved utleie er seksjonseieren forpliktet til å gjøre leier kjent med gjeldende vedtekter, husordensregler og andre bestemmelser som gjelder sameiet.

Husordensregler skal undertegnes som en del av utleieavtalen og oversendes til styret før utleieforholdet kan godkjennes.

Ved salg/bortleie må kjøper/leietaker godkjennes av styre. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.
Det skal undertegnes egenerklæring om dyrehold.

2.5. Parkering

De 3 parkeringsplassene som sameiet disponerer utenfor hovedinngang er til eksklusiv bruk for konterer i første etasje (seksjon 2) i tidsrommet 08.00 til 17.00. Utenfor denne tid kan enhver seksjonseier benytte disse.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på

eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart

grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer av de fremmøtte inklusive fullmakter.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (minimum 3, inklusive styreleder) og varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet trenger ikke å bruke statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

SAMEIEBESTEMMELSER

for sameiet Underhaugsveien 9 b

1) Kjøper blir for sin andel eier av eiendommen og bebyggelsen sammen med de øvrige eiere av seksjoner og går inn i et sameie med disse om eiendommen.

2) Kjøper har eksklusiv disposisjonsrett over sin leilighet og har på like linje med de øvrige sameiere rett til bruk av fellesrom og fellesinnretninger etter regler som vedtas av sameiet. Leiligheten skal kun benyttes til beboelse. Ordensregler som er vedtatt av sameiet skal være forpliktende for kjøper.

3) Kjøper har ikke forkjøpsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst som han etter norsk rett eventuelt måtte ha i forhold til de øvrige medeiere i eiendommen.

4) Kjøper er forpliktet til å betale det av sameiet på den enkelte seksjon utlignede beløp til dekning av utgiftene til offentlige avgifter, assuranse, ytre vedlikehold, utelys, renhold av fellesområdet og snørydding m.v. Beløpet utlignes pr. måned og betales forskuddsvis den 1. i hver måned til det innbetalingssted som sameiet bestemmer.

5) Kjøper kan fritt overdra den kjøpte seksjon av eiendommen samlet med rettigheter og forpliktelser. Den nye eier må godkjennes av sameiet som ikke kan nekte uten saklig grunn.

6) Bortleie av leiligheten til andre er tillatt, men leieren må godkjennes av sameierne som ikke kan nekte uten saklig grunn.

7) Kjøper er forpliktet til selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sin leilighet. Dette omfatter enhver oppussing og enhver reparasjon av hvilken som helst art inne i leiligheten inklusive dører og vinduer.

8) Kjøper er forpliktet til å behandle sin leilighet og bygningen forøvrig med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes kjøper, hans husstand, fremleier eller andre som han har gitt adgang til leiligheten og bebyggelsen, må han erstatte eller utbedre tilfredsstillende uten opphold. Forretningsføreren har på sameiernes vegne rett til å kontrollere at det indre vedlikehold er forsvarlig således at eiendommen ikke utsettes for skade. Kjøper er forpliktet til å rette seg etter de husordensregler som sameierne vedtar for eiendommen. Han kan ikke uten styrets samtykke gjøre bygningsmessige forandringer av sin seksjon av eiendommen som endrer bygningens eksteriør.

9) Til sikkerhet for utligning av fellesutgifter etter foranstående pkt. 4) - inntil en samlet sum av kr. 3.000,- - har sameiet ved det overensstemmende med sameielovens valgte styre, panterett i den solgte eiendomsseksjon med prioritet etter kr. 170.000,- uten opptrinnsrett. Sameiet er pliktig

til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner inntil 80% av verditakst på seksjonen til enhver tid. I tilfelle brann eller annen erstatningsmessig skade, i misligholdelsestilfelle kan styret i sameiet begjære tvangsauksjon over seksjonen til dekning av kjøpers forpliktelser. Kjøper kan ikke fremsette motkrav mot sameiets krav på utlignede beløp, medmindre disse er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

10) Dersom kjøper grovt misligholder sine forpliktelser etter disse sameiebestemmelser eller lovlig vedtatte ordens- og husordensregler, er sameierne ved det valgte styret berettiget til å gjøre misligholdelsesbeføyelse gjeldende i den utstrekning det finnes påkrevet.

Dersom kjøper tross gjentagne skriftlige advarsler skulle gjøre seg skyldig i stadige og gjentatte misligholdelser av forpliktelser like overfor sameiet eller overfor en eller flere av sameierne, er det valgte styret i sameiet berettiget til å pålegge kjøperen å fraflytte leiligheten med passende varsel. Hvis fraflytting ikke godvillig finner sted kan utkastelse begjæres. Kjøper vedtar for dette tilfelle utkastelse uten søksmål, jfr. tvfl. § 3 nr. 9.

11) Kjøper er pliktig til å rette seg etter vedtektene for sameiet slik de foreligger lovlig vedtatt til enhver tid.

Oslo, den

A/S Holbergs plass 5

Lars Nordby

Sameiet
Underhaugsveien 9 B

Oslo, 1984.

Kjære samboer!

For at alle skal trives i gården er det nødvendig at vi går sammen om å gjøre bomiljøet best mulig.

Det er noen få husordensregler som vi mener må gjelde for Sameiet:

- Leiligheten må benyttes slik at bruken ikke er til plage eller ulempe for andre beboere.
  Nye dyrehold er ikke ønskelig.
- Bruk av musikkinstrumenter og høytalere må avdempes så det ikke virker forstyrrende. Musikkøvelser skal ikke skje etter kl. 2100.

- Det er ikke tillatt å drive musikkundervisning i leiligheten uten Styrets skriftlige samtykke.

Vi har ingen vaktmester, så en del felles oppgaver er det naturlig at vi alle deler på.

Oppgavene er:

- ~~Trappevask annenhver uke, naturlig renhold av vegg og rekverk~~

- Alt søppel pakkes skikkelig. Større gjenstander som kartonger etc. rives eller brettes. Den første som bruker søppelkassene etter tømming setter på plass søppelsekk i den minste kassen.

- Påse at porten og kjellerdørene alltid er låst. Øvrige ytterdører og kjellervindu skal lukkes om kvelden.

- P.g.a. den lille oppbevaringsplassen er det viktig at hver enkelt har minst mulig plassert i porten og gården. Forsøk å plassere sakene så de tar minst mulig plass.

- Fellesrommet i kjelleren skal kun nyttes til sykler, ski, barnevogner, akebrett evt. annet sportsutstyr. Alt annet plasseres i bodene.

- Private eiendeler skal ikke oppbevares i kjellerganger, under trapper etc. Det hindrer renhold og er i strid med brannforskrifter.

forts.

- Vaskekjelleren Husets beboere har et godt tilbud i vaskekjelleren. For at tilbudet skal nyttes best mulig for alle må vi passe på at:

  . alt tøy såvel rent som skittent tas med etter endt vask. (skittentøy skal ikke oppbevares i vaskekjelleren utenom vasketidspunktet).

  . andre gjenstander som f.eks. sykler og bildekk hører ikke hjemme i vaskekjelleren.

  . maskinenene, vaskemaskinen, tørketrommel og tørkeskap gjøres rene etter bruksanvisning.

  . gulvet spyles og lo og støv etc. fjernes fra rennen for å unngå tette avløp.

Ytre renhold:

Hver beboer har fått en oversikt over de ukene vedkommende har ansvar for renhold av gården. Det er viktig at hver enkelt følger sine uker. På den måten blir arbeidet både bedre og lettere. Feiing av portrommet hører innunder ytre renhold.

Dugnad:

Styret innkaller til dugnad to ganger i året høst/vår. Vi ser det som et naturlig fellesansvar at alle deltar.

Dette kan se mye ut, men hvis alle gjør sitt blir det ikke så meget på hver.

FOR ET GODT BOMILJØ!

Hilsen

Styret

BRÆKHUS

5Borgarting lagmannsrett
Leveres via Aktørportalen

Oslo, 27.03.2025

PROSESSKRIV

TIL

BORGARTING LAGMANNSRETT

Saks nr. 25-039943ASK-BORG/04

Ankende part:	Boligsameiet Underhaugsveien 9B (org.nr 995 900 459) c/o Enqvist Boligforvaltning AS] Postboks 6653 Rodeløkka 0502 Oslo
Prosessfullmektig:	Advokat Christian Engelstad Brækhus Advokatfirma AS Postboks 1369 Vika 0114 Oslo
Ankemotpart 1:	Arving etter Stig Aga Aandstad (f.29.07.73): Christina Lee (20.05.1970) Skurtviksbodene 1-3 5035 Bergen
Ankemotpart 2:	Arving etter Stig Aga Aandstad (f.29.07.73): Christina Lee (20.05.1970) Skurtviksbodene 1-3 5035 Bergen
Prosessfullmektig:	Egen
Saken gjelder:	Begjæring om tvangssalg

BRÆKHUS

1 UTFYLLENDE OPPLYSNINGER

Det vises til anke over kjennelse av 16.12.2024.

Ankemotpartene har ikke inngitt anketilsvar. Ankende part («Sameiet») har behov for å utfylle saken med nye og oppdaterte opplysninger, særlig knyttet til plombering av vann- og avløpsrør iht. kjennelse om midlertidig forføyning med saksnr. 24-19265TVI-TOSL/08.

Ved gjennomføringen av plomberingen ble det avdekket at seksjonens separat etablerte røropplegg er av et større omfang enn tidligere antatt.

Ved gjennomføringen av forføyningen formiddagen den 19. desember var styreleder Nordby, låsesmed (Lås og Nøkkel AS), rørlegger (Brødrene Jacobsen AS) og advokat Engelstad til stede.

I gjennomgang med rørlegger ble det påvist at rørsystemet ikke bare går ned i tildelt bod (nederst til venstre, men også i ytterligere to boder (til høyre), samt i vask og toalett i kjellergangen (øverst til venstre)



De gule markeringene vise boder og rom som er benyttet til seksjonens røropplegg.

Videre ble det avdekket at seksjonens varmtvannsbereder var blitt flyttet ned i boden, hvilket ikke er tiltatt.





Rørlegger kunne forklare at årsaken til denne siste lekkasjen var at mengden av vann i overvannsrør fra berederen til fellesvask førte til oversvømmelse.



Det ble også tatt bilder av avløpsrøret, som ble koblet fra, som er plassert i en av de urettmessige tilegnede bodene.



BRÆKHUS

I den andre urettmessige tilegnede boden er det blant annet plassert en pumpe. Det var her den første lekkasjen fant sted.

Det har altså blitt avdekket at røropplegget, som er etablert på siden av felleskapets røropplegg, og uten samtykke fra styret, er etablert i egen bod, to boder tilhørende andre seksjonseiere, samt to fellesrom. Det må videre anses dokumentert at anlegget er amatørmessig og ufagmessig etablert, med tilhørende risiko for nye lekkasjer, svekket bygningskropp og kostnader for Sameiet.

Sameiet vil også påpeke at det ikke er søkt plan- og bygningsetaten i anledning at brannskillet har blitt brutt. Det er på det rene at rørene er ført gjennom branncellen (boenheten) og ned i kjeller.

Sameiet fastholder at forholdet utgjør et vesentlig mislighold, jfr. eierseksjonsloven § 38.

•••

Oslo, 27. mars 2025

Christian Engelstad
Advokat

Dette prosesskriv er lastet opp i Aktørportalen.

nr 1926 / 75
overbetr. 30/1

B E G J Æ R I N G

TIL

Gnr. 2 1 4 Bnr. 3 6 1 -

OSLO BYSKRIVEREMBETE

vedr. oppdeling av eiendommen Underhaugsveien 9 b, Oslo, i selveierseksjoner.

Eiendommen Underhaugsveien 9 b, Oslo, består av kjeller, 3 etasjer + en 4. etasje som er under oppføring.

4. etasje er beregnet ferdig til innflytning i mars 1975.

Jeg begjærer hele eiendommen delt opp i 16 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v., som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Leiligheten skal kun benyttes til beboelse.
Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 3.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter kr. 170.000,-. Sameiet er pliktig til å vike prioritet til fordel for pantobligasjoner inntil 80% av verditaksten til enhver tid. Ved salg/bortleie må kjøper/leietaker godkjennes av sameiets styre.
Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten. Eieren har ikke innløsningsrett m.v.
Fordelingsliste:

Seksj. nr.	Leil. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m2	Ant. bebo. rom	Kjellerboder Matbod kj.bod nr.	Klesbod LB nr.	Sameie brøk
1	1	1	79m2	3	1	1	13/240
2	2	1	116m2	6	(kontor)	-	19/240
3	3	1	61m2	2	3	3	9/240
4	4	1	65m2	2	4	4	10/240
5	5	2	79m2	3	5	5	13/240
6	6	2	107m2	4	6	6	18/240
7	7	2	118m2	4	7	7	20/240
8	8	2	71m2	2	8	8	12/240
9	9	3	79m2	3	9	9	13/240
10	10	3	107m2	4	10	10	18/240
11	11	3	118m2	4	11	11	20/240
12	12	3	71m2	2	12	12	12/240
13	13	4	79m2	3	13	13	13/240
14	14	4	107m2	4	14	14	18/240
15	15	4	118m2	4	15	15	20/240
16	16	4	71m2	2	16	16	12/240
							240/240

Som bilag til denne beskrivelse følger plan over alle etasjer (kjelleretasje, 1.-4. etasje samt erklæring fra Byplankontoret).

Av de heftelser som er tinglyst for Underhaugsveien 9 b skal samtlige påføres hver enkelt seksjon.

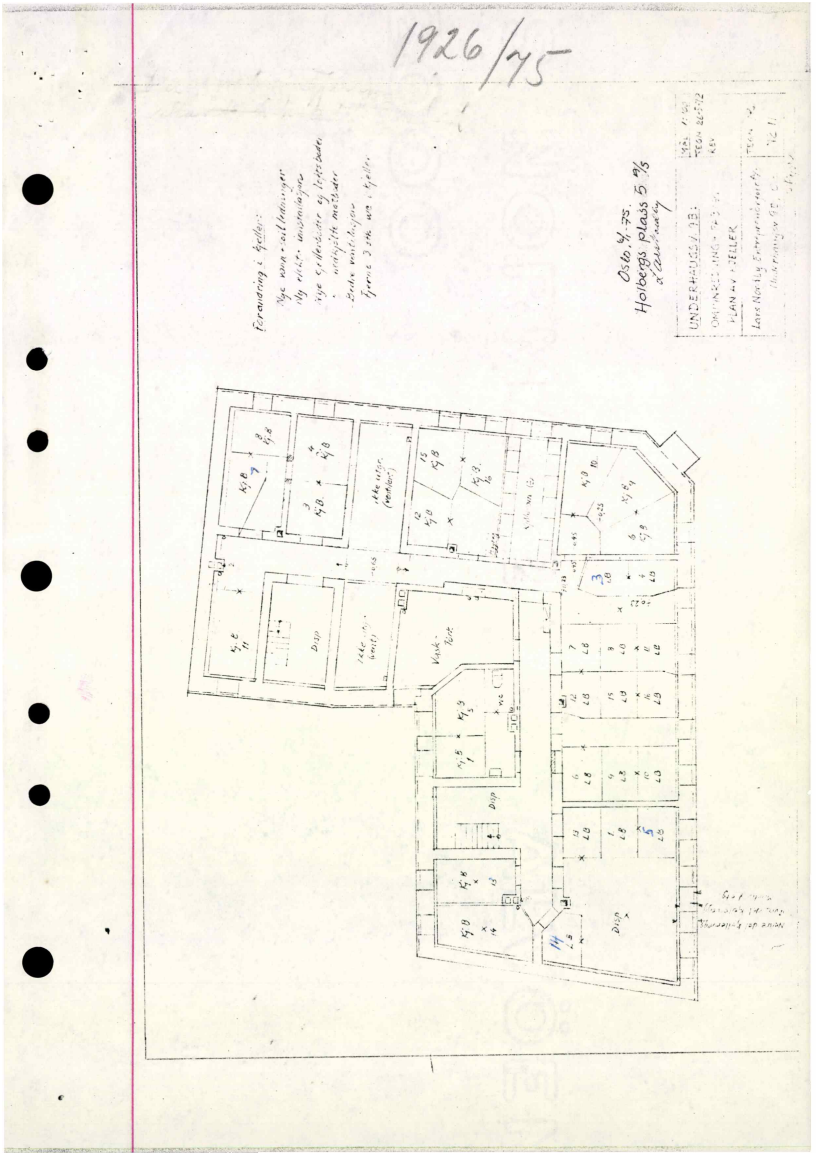
Oslo, den 28/1-1975 24/2-75

Lars Nordby Svein Arild Nordby

A/S Holbergs plass 5

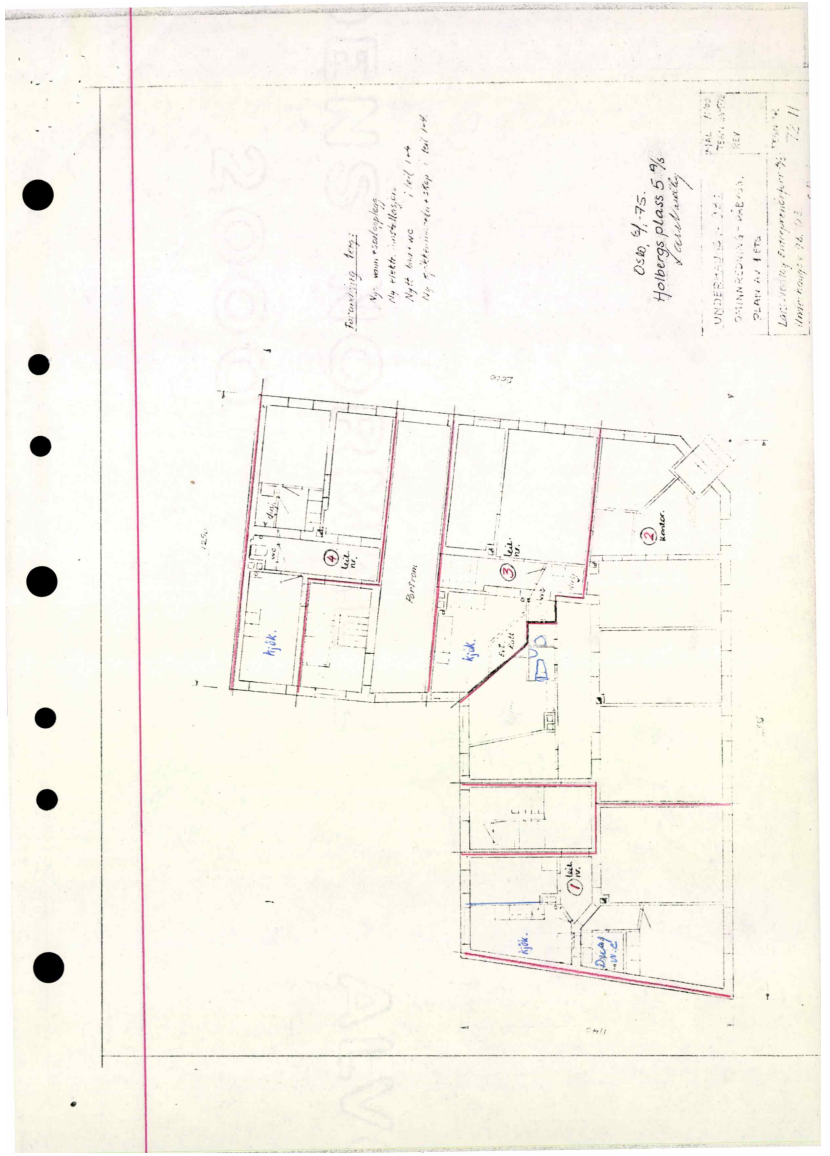
1 kr. attest. beror her.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/501926/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 13:47



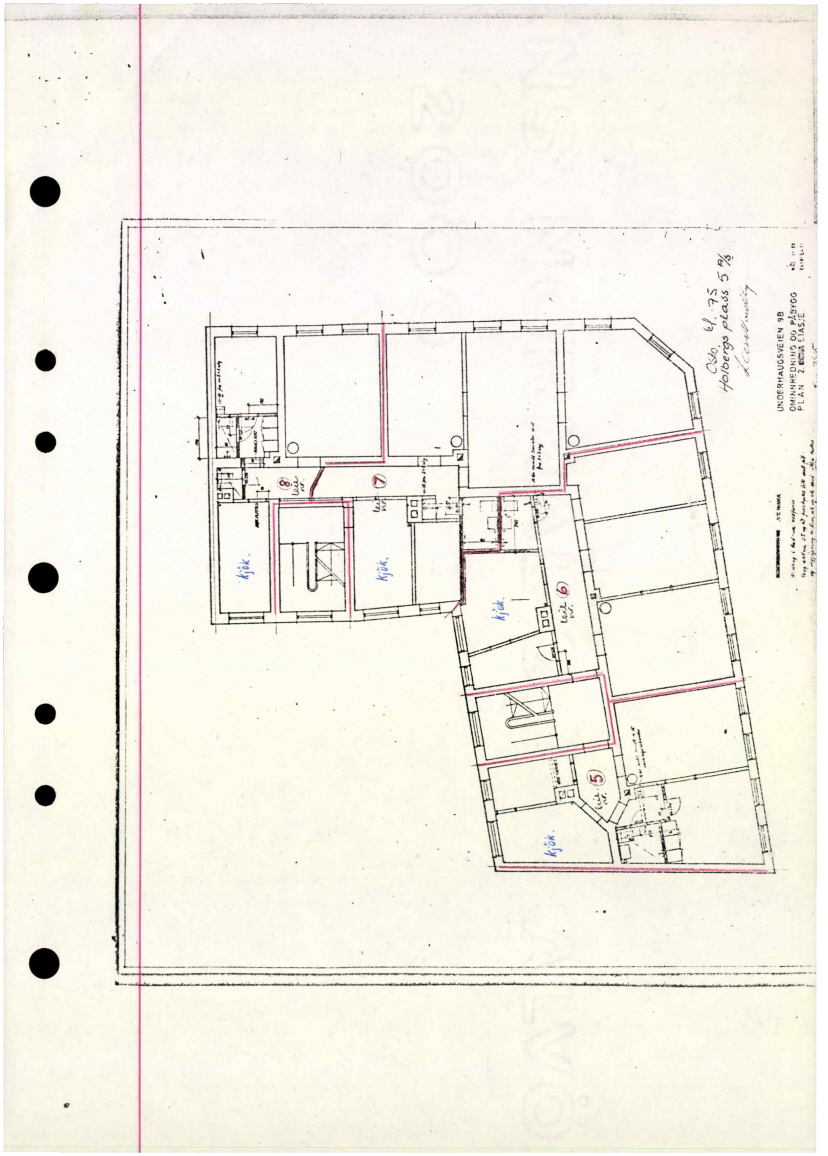
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/501926/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 13:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/501926/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 13:47

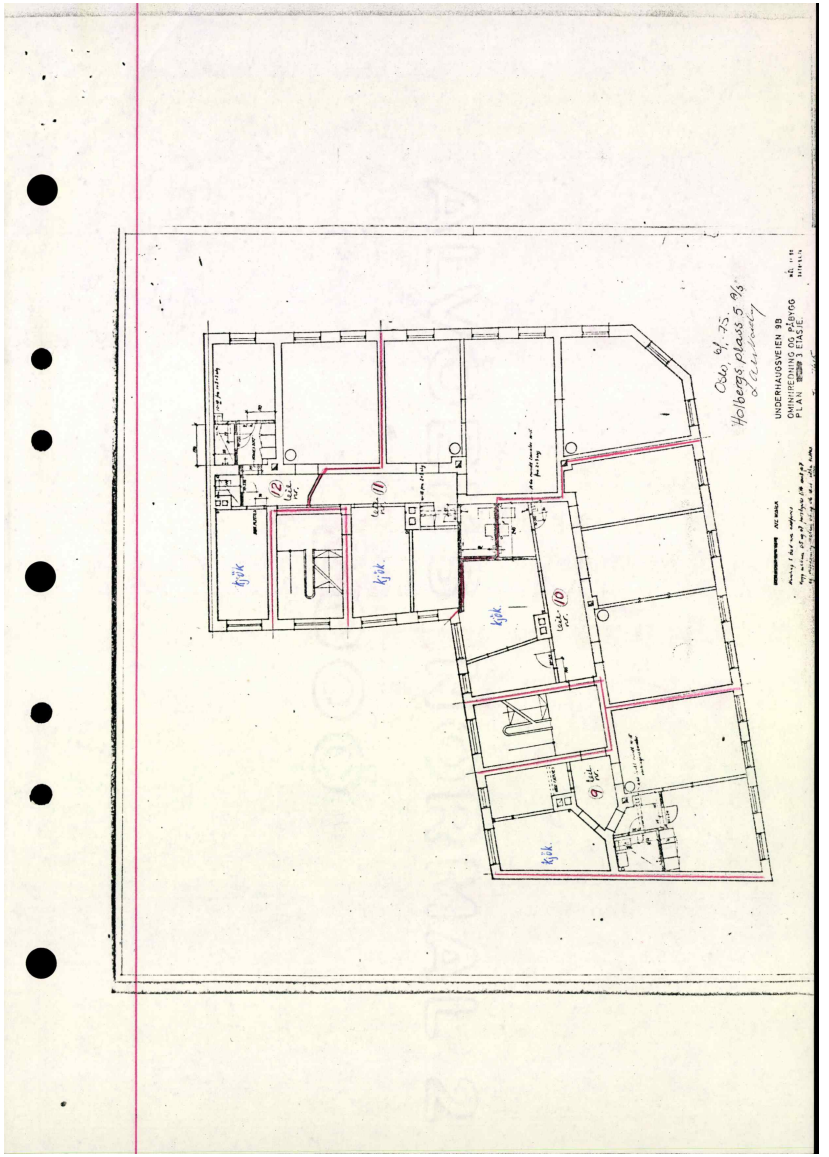


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/501926/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 13:47

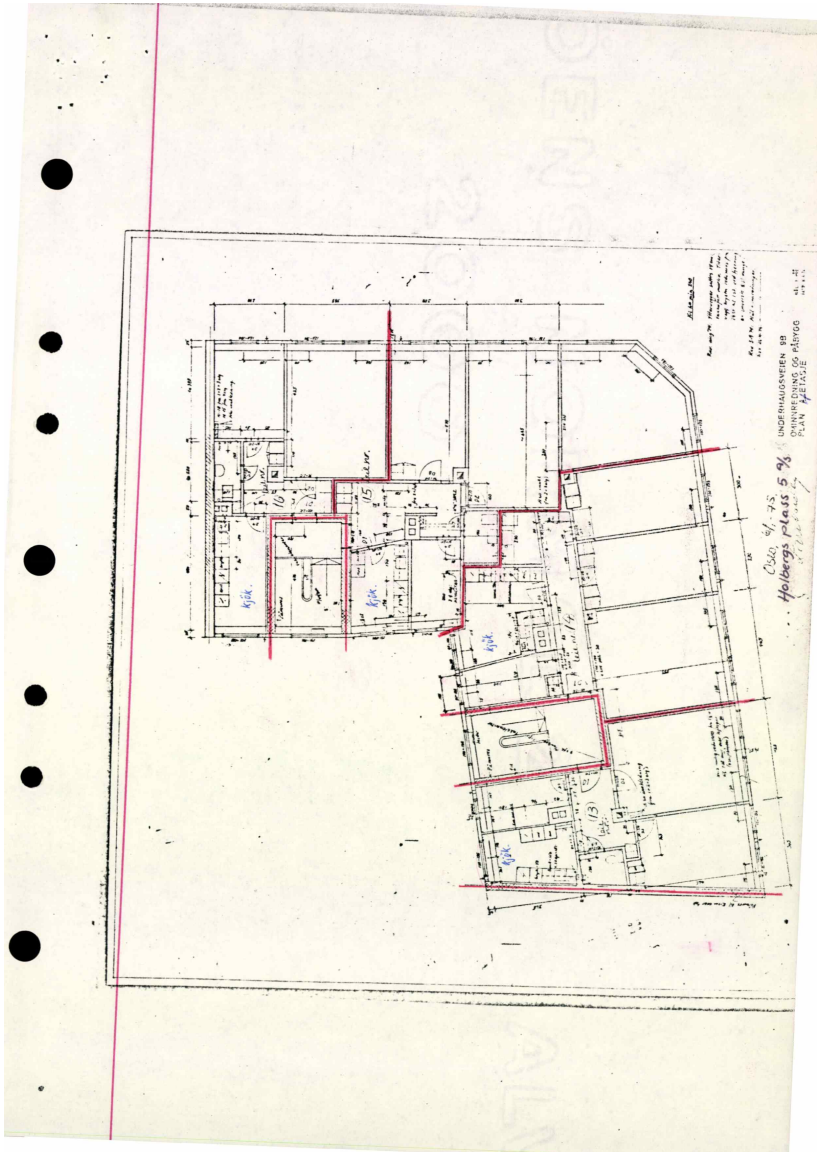
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/501926/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 13:47



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/501926/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 13:47


Oslo, gl. 25, Holbergs plass 5 m/
UNDERHAUGSVEIEN 9B
OMBYGGING OG PÅBYGG
PLAN 3 ETASJE
kjøk.
kjøk.
kjøk.
kjøk.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/501926/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 13:47



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/501926/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 13:47

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PEISMAKERN AS
Røykenveien 284B
1389 HEGGEDAL

Kopi til:
BOLIGSAMEIET UNDERHAUGSVEIEN 9 B, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO, b.nordby@optimofinance.no

Dato: 15.02.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201514815-6 Saksbeh.: Hanne Amalie Gøytil Lund Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	UNDERHAUGSVEIEN 9B	Eiendom:	214/361/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET UNDERHAUGSVEIEN 9 B, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS	Adresse:	Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker:	PEISMAKERN AS	Adresse:	Røykenveien 284B, 1389 HEGGEDAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Underhaugsveien 9 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 11. februar 2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201514815			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/9

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.02.2016 av:

Hanne Amalie Gøytil Lund - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 16.04.2020

Deres ref.: Vår ref.: 201912561-4 Saksbeh.: Eli Sofie Andersen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	UNDERHAUGSVEIEN 9	Eiendom:	214/361//
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET UNDERHAUGSVEIEN 9 B v/Annette Martens	Adresse:	Underhaugsveien 9, 0354 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Underhaugsveien 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 16.04.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201912561			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	05.07.2019	1/8
Plan 2. etasje	B1918-01	24.06.2019	1/14
Plan 3. etasje	B1918-02	24.06.2019	1/15
Snitt	B1918-04	24.06.2019	1/16
Fasader	B1918-03	24.06.2019	1/17

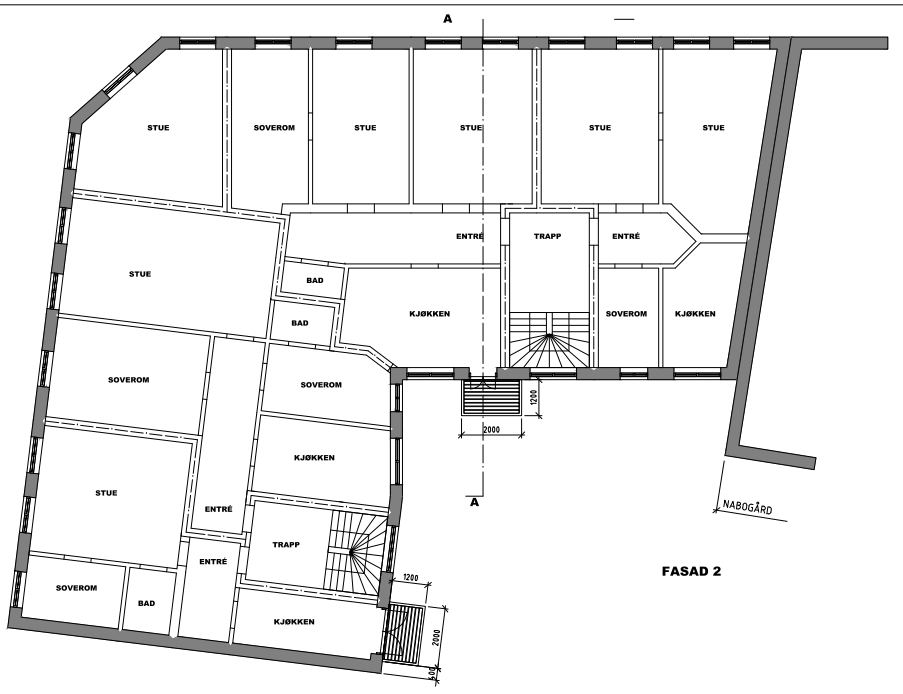
Klagefristen er tre uker

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

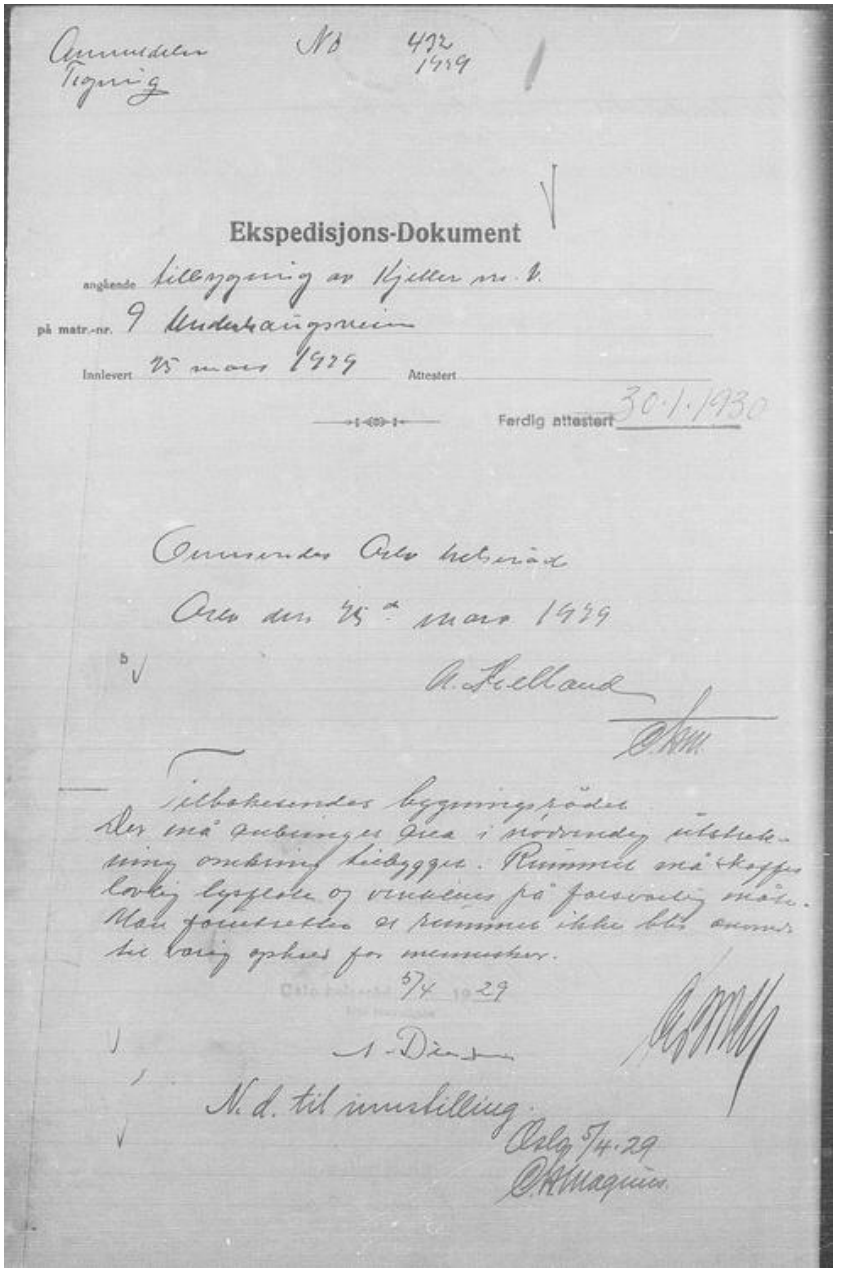
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Eli Sofie Andersen - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
BOLIGSAMEIET UNDERHAUGSVEIEN 9 B v/Annette Martens, Underhaugsveien 9, 0354 OSLO



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	UNDERHAUGSVEIEN 9		
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 3		
Originaldato: 24.06.2019	Tegnet av: ALF Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100
Tegningsnr: B1918-02			Revisjon
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger		Godkjent for selvforsørett	



Ammodell
Tegning

№ 432
1929

Ekspedisjons-Dokument

angående tilbygning av Kjeller nr. 1.

på matr.-nr. 9 Ullevaal gaardsnr.

Innlevert 25 mars 1929 Attestert

Ferdig attestert 30.1.1930

Ammoder Oslo herved

Oslo den 25de mars 1929

A. Fjelland

Tilbakesendes byggningsrådet

der må anbringes dør i nordvendt utskuelsning omkring kjælderen. Rummet må ikke forsynes lovlig lysglæde og ventilens på forsvarlig måte. Hele fundamentet av rummet ikke blir anmerket lovlig opheis for mennesker.

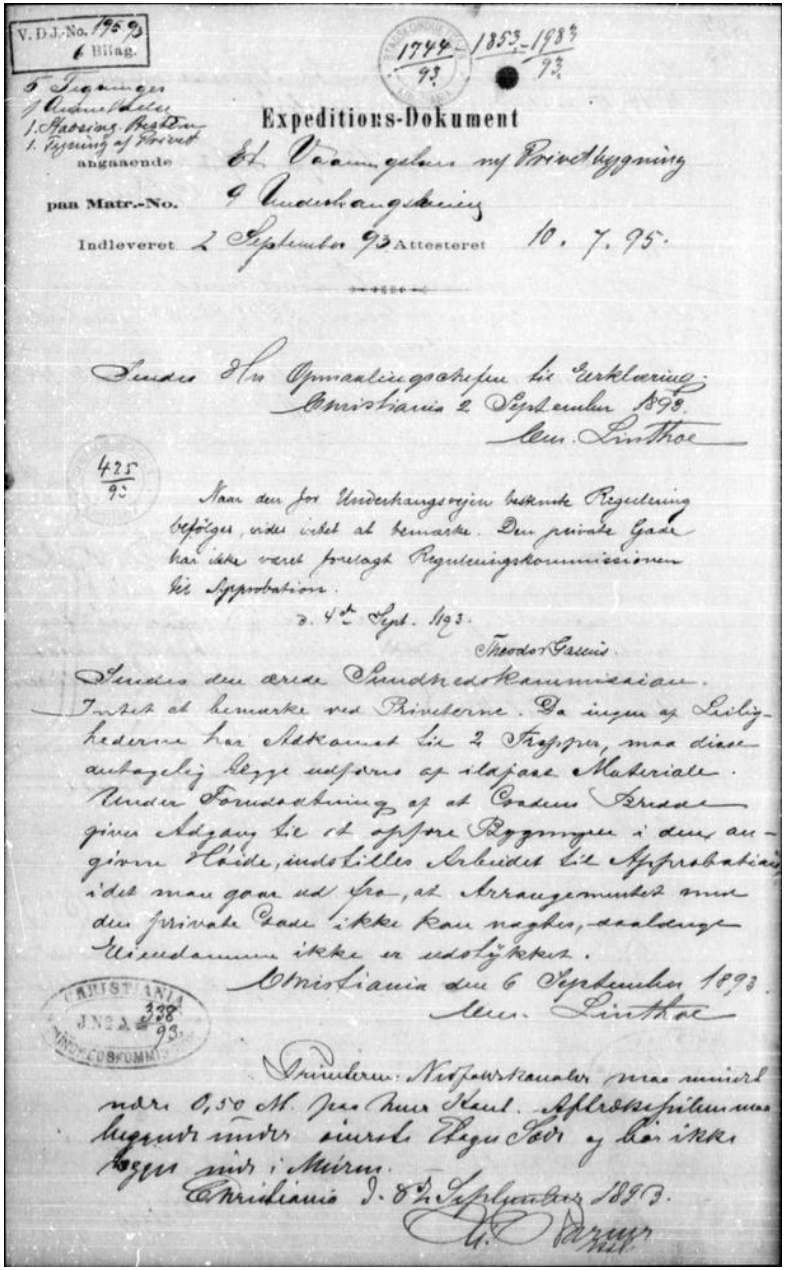
5/4 1929

1-Dir.

N. d. til innstilling.

Oslo 5/4-29

O. Kr. Magnus



V. D. J. No. 1959
6 Bilag.

1744/93 1853-1983/93

Expeditions-Dokument

Sagen angaaende: Et Vaaningshus og Privetbygning
paa Matr.-No. 9 Underhangskleiv
Indleveret 2 September 93 Attesteret 10. 7. 95.

Sendes Hr. Opmaaler Engebretsen til Erklæring.
Kristiania 2 September 1893.
Chr. Linthoe

425/93

Naar den for Underhangsvejen bestemte Regulering befølges, vides intet at bemærke. Den private Gade har ikke været forelagt Reguleringskommissionen til Approbation.
d. 4de Sept. 1893.
Theodor Caseus.

Sendes den øvrige Sundhedskommission.
Intet at bemærke ved Pladserne. Da ingen af Leilighederne har Adkomst til 2 Stræder, maa disse anbefales lagte udførte af slagfast Materiale.
Anden Forudsætning af at Vaaningshuset gives Adgang til at opføre Bygningen i dens angivne Høide, indskilles Anbefalet til Approbation, idet man gaar ud fra, at Arrangementet med den private Gade ikke kan nægtes, saaledes Miljøhensyn ikke er tilstede.
Kristiania den 6 September 1893.
Chr. Linthoe

KRISTIANIA JN 22 338 93 SANITETSKOMMISSION

Grunderen: Nedforhandlet, maa minimal nedre 0,50 M. over Gaus Kant. Afløbsspillemaa ligger under nærmeste Vejs Fod og kan ikke lægges mindre i Meters.
Kristiania d. 8/9 September 1893.
A. Darre

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0547/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Underhaugsveien 9C 0354 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 361, snr 11 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

NORDVIK

nordvikbolig.no