PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

UNDERHAUGSVEIEN 1 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

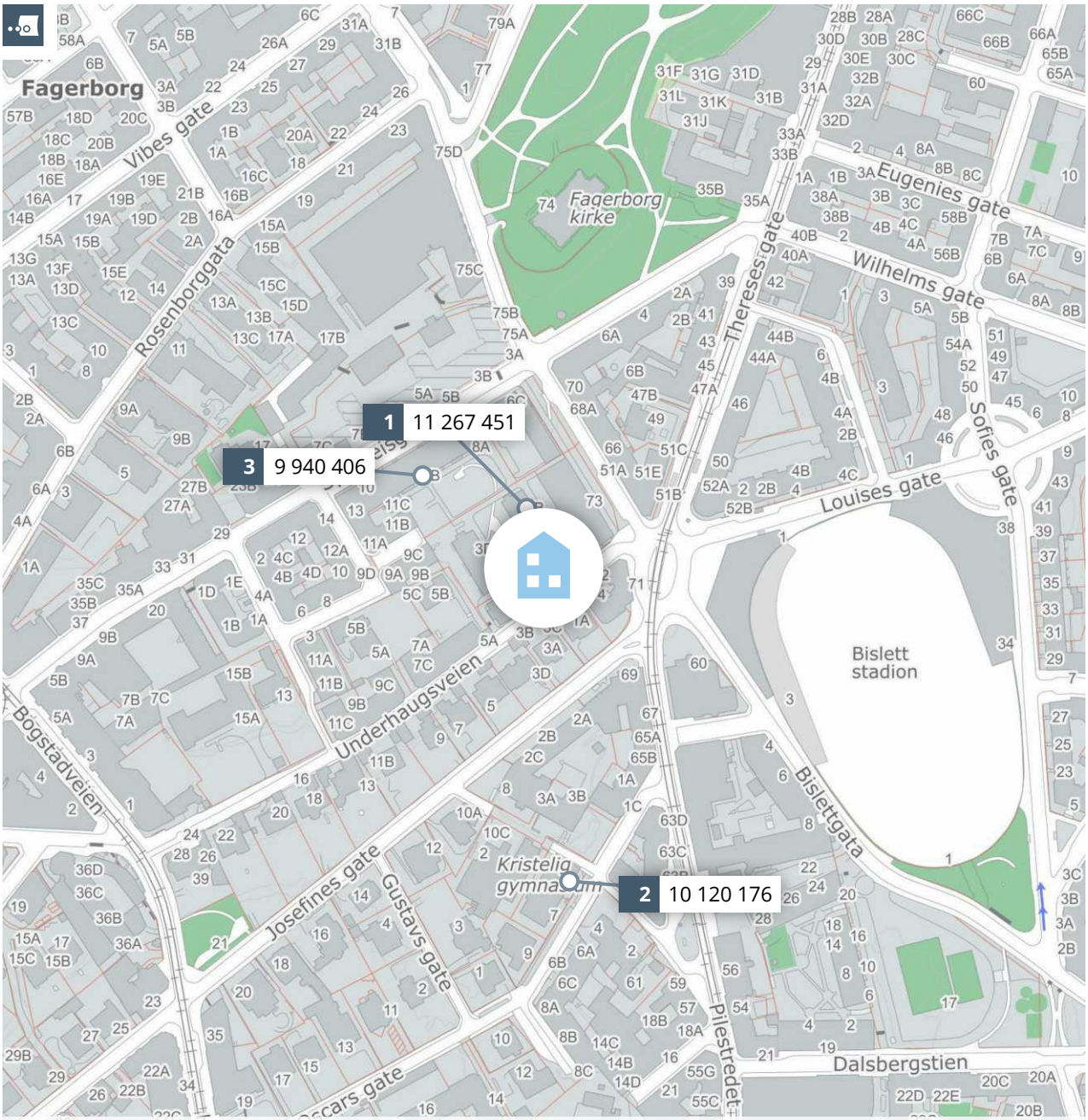
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

UNDERHAUGSVEIEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 05.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Underhaugsveien 1 B, 0354 OSLO

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1973

GNR 214 BNR 354 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 6

Verdivurdert til

11 680 000

323 737	12 003 737	139 535
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	5 611
Formue	24 141
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Underhaugsveien 3 B 97 m² 1973 2. etg 3 sov	02.06.2026	9 950 000	**10 900 000**	367 451	11 267 451	**116 159**
2 Oscars gate 7 B 91 m² 1933 1. etg 3 sov	13.04.2026	9 950 000	**10 120 000**	176	10 120 176	**111 211**
3 Sporveisgata 8 B 92 m² 1972 5. etg 3 sov	16.03.2026	9 500 000	**9 850 000**	90 406	9 940 406	**108 048**

Gjennomført 4-roms leilighet i toppetasjen, rolig beliggende mellom Bislett og Bogstadveien, med ca. 250 meter til Bogstadveien. Leiligheten ligger kun én etasje opp fra hovedinngangen og har en god intern beliggenhet med minimalt innsyn og ingen leilighet over. Planløsningen byr på en lys og sosial stue, tre gode soverom vendt mot en stille bakgård og balkong med gode solforhold. Kjøkken og bad ble ferdigstilt i 2025 og holder en gjennomført standard. Kjøkkenet har innredning fra HTH Nordic Roots, steinbenkeplate fra Granitop, detaljer fra Tapwell og hvitevarer fra Bosch Accent Line. Badet har italienske fliser, servant fra HAVEN, innebygd takdusj og armaturer fra Tapwell. Garasjeplass med ladepunkt medfølger.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.03.2021	23.03.2021	13.07.2021	7 100 000	7 230 000	301 765	7 531 765	5
16.11.2009		16.11.2009	-	4 600 000	-	4 600 000	6
08.02.2008		08.02.2008	-	3 500 000	-	3 500 000	6

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

6 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 250 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

5 413 000 Prisantydning i snitt
5 405 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

139 535 Underhaugsveien 1 B
Totalpris 12 000 000

131 513 HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

122 492 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

Underhaugsveien 1B
0354 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1973
BRA:	96 m^2
BRA-i:	86 m^2
Rapportdato:	2.10.2026 (Gyldig til 2.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	6	0	1

Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Underhaugsveien 1B
0354 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- grunnet bom i flere gulvflis s - grunnet løs murpuss mellom glassbyggersteinene på rekkverket.
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold
Kjøkken - Avtrekk	- grunnet kullfiltervifte
Ventilasjon	- grunnet boenheten mangler tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer. Gjelder stue og kjøkken.
Våtrom - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom - Sanitærutstyr	- grunnet ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Rekkverk måles til cm 90 cm i dag, kravet er 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.9.2026	**2.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Benjamin Ådna**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Underhaugsveien 1B, 0354 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**354**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**7**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1973**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 2 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med noe platekledning

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**93**	**86** Entre, garderobe, 3 soverom, bad, kjøkken, stue.	**0**	**7**	**0**
Kjeller	**3**	**0**	**3** 2 kjellerboder.	**0**	**0**
Totalt m²	**96**	**86**	**3**	**7**	**0**

Kommentar til arealberegning

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbil lader i byggets kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	Innglasset balkong

Innglasset balkong på ca 7 m² med utgang fra stue. Sydøst vendt.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja

Det er en innglasset balkong tilsvarende denne i etasjen under.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er lagt fliser rundt år 2010, opplyst av dagens eier.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Ukjent

Det er flislagt gulv med ukjent bruk av tekking.

Oppsummering — **TG-2**

Bom i fliser indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Forholdet kan over tid føre til sprekkdannelser, løse fliser og behov for utskifting. Løs murpuss mellom glassbyggesteinene kan redusere sammenbindingen i konstruksjonen og medføre økt risiko for videre oppsprekking og nedbrytning som følge av vær- og fuktpåkjenninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å overvåke utviklingen av forholdene. Løse eller skadede fliser bør festes eller skiftes ut ved behov. Løs murpuss mellom glassbyggesteinene anbefales utbedret ved omfuging/reparasjon for å sikre konstruksjonens bestandighet og hindre videre skadeutvikling.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1995 i stue kjøkken .

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra ukjent år på soverom.

Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og entredør er skiftet etter byggeår. Alder på entredør er ukjent.

Er det påvist punkterte glass?	Nei

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
1 stk vindu på soverom har værslitte karmer samt enkelte vinduer har morkne tettelister.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Vinduer er skiftet etter opprinnelig byggeår og består av trerammer med 2-lags glass, med stue- og kjøkkenvinduer fra 1995 og soveromsvinduer av ukjent alder. Entredør er skiftet, i malt utførelse med brannklasse B30 og lydklasse dB35, men alder er ukjent. Det er registrert værslitte karmer på ett vindu på soverom, samt morkne tettelister på enkelte vinduer. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes, da avdekking krever rett lys og temperatur. Værslitte karmer og slitte tettelister gir redusert tetthet og kan over tid slippe inn fukt som bryter ned treverket videre, med påfølgende behov for utbedring eller utskifting. Det må påregnes økende vedlikeholdsbehov fremover.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.

Tettelister bør på noe sikt skiftes for å oppnå bedre isoleringsevne.

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Flatt tak (konstruksjon uten loft)**
Konstruksjonsprinsipp for flatt tak	**Ukjent/ikke avklart**
Utvendig inspeksjon	**Ikke inspisert**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**

Ikke inspisert på grunn av ikke mulig å komme til uten bruk av stige.

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**

Ikke inspisert på grunn av ikke mulig å komme til uten bruk av stige.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i stein. Kjøkkenet har integrert micro, koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

HTH kjøkken fra 2025.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Kullfilter integrert i platetopp.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales, dersom det er praktisk og teknisk mulig, å etablere mekanisk avtrekk med avkast via yttervegg eller over tak. I eldre bygninger er dette ofte vanskelig eller ikke mulig å gjennomføre på grunn av byggets konstruksjon eller felles ventilasjonsløsninger, og det må derfor påregnes at avviket ikke nødvendigvis kan utbedres. Før eventuell endring av ventilasjonsløsningen på kjøkkenet må tiltaket avklares og godkjennes av sameiet eller borettslaget.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,45 m.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Rekkverk måles til cm 90 cm i dag, kravet er 100 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

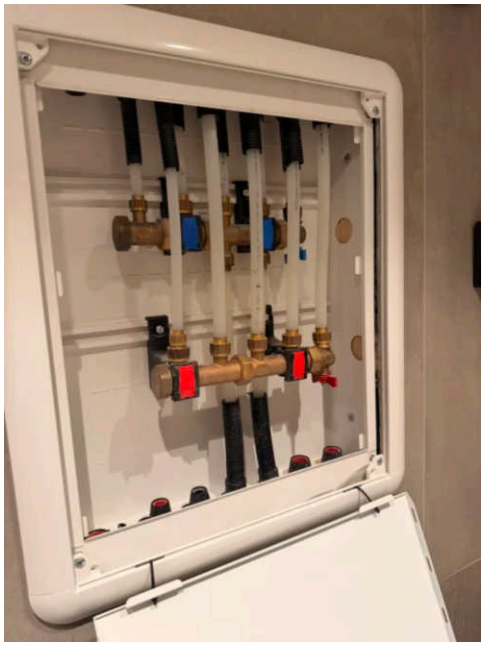
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2025.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og ikke mulig å kontrollere lufting over tak.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.7 Vannledninger — TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.8 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskap plassert i felles oppgang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.9 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via avtrekk på bad og spalteventiler i vinduer.

TG2: Boenheten mangler tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer. Gjelder stue og kjøkken.

Oppsummering **TG-2**

Manglende tilførsel av friskluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt CO_2-nivå og redusert komfort.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.11 Våtrom — TG-2



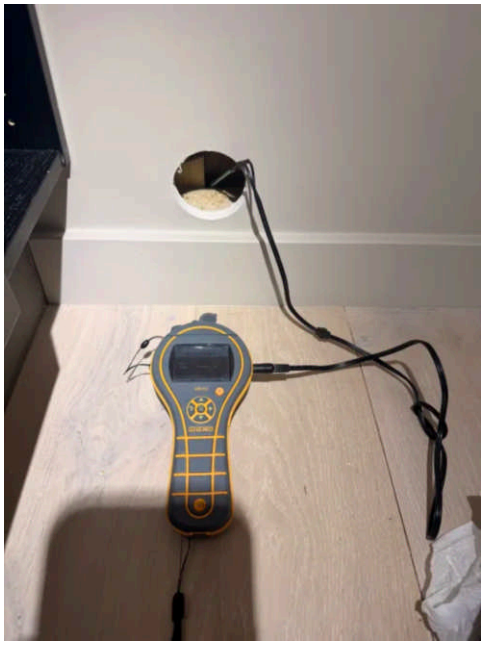
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Våtrommet er oppgradert i 2025, opplyst av dagens eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv



Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	**TG-2**

Gulvet har flislagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Det er imidlertid registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen, der fallforholdene er svakere enn anbefalt. Dette kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast

2 sluk i rommet, et i dusjen og et under badekar.

Type tettesjikt	Banemembran under flis dokumentert utførelse

Ikke mulig å se membran i sluk. Basert på dokumentasjon er det banemembran.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei

Måles til 45 mm hvilket er ok.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har to plastsluk, ett i dusjsonen og ett under badekaret. Som tettesjikt er det banemembran under flis, dokumentert gjennom fremlagt utførelsesdokumentasjon. Selve membranen kunne ikke besiktiges i sluk, men slukene har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Høydeforskjellen fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er målt til 45 mm, hvilket tilfredsstiller kravet om minimum 25 mm. Det ble ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og tettesjiktet har heller ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Manglende drensåpning kan medføre at lekkasjer fra sisternen ikke oppdages på et tidlig tidspunkt. Eventuelle lekkasjer kan dermed forbli skjulte over tid og føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner før forholdet blir oppdaget.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Elektrisk vifte på vegg. 2 stk naturlige kanaler på vegg.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget. Vurderingen av sameiets/borettslagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra kjøkken mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260552
Addresse	Underhaugsveien 1 B		
Postnr.	0354	Sted	OSLO
Selgers navn	Benjamin Ådna		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mars 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector Forsikring

Polise/avtalenr.:

6650107

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Helt nytt bad fra 2024/2025. Badet ble pigget ned til betongen og bygd opp på nytt. Alt arbeid utført av Fokus Bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Totalrenovering av bad med sveisemembran utført av Fokus Bad.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sveisemembran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er etablert et nytt sluk ved dusjsone. Antar at det også er et sluk under badekaret. Usikker på om det er nytt eller eldre.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, nye varmekabler, spotter, stikkontakter, bryter/dimmer mm.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentene er lastet opp under spørsmål spm. 2.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Strømpeløsning for felles soilrørsystem i borettslaget, utbedret i 2022 av Consolvo AS. Waterguard ved kjøkkenvask i 2025. Våtromsdokumentasjon lagt ved over beskriver arbeid på rør i leiligheten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Strømpeløsning for felles soilrørsystem i borettslaget 2022 av Olimb Rørfornying AS. I 2023 ble bunn- og overvannsledning rehabilitert.For dokumentasjon rørfornying soilrør må styre kontaktes.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann observerte noe løs murpuss mellom glassbyggersteinene på rekkverket på balkongen. Jeg har de resterende glassene til balkongen i boden. Aldri brukt de så usikker på standard.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble satt inn nye kurser i forbindelse med oppgraderingene i 2024/25. Stikk, dimmere/brytere, termostater, varmekabler mm.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeid utført av Rett Elektro. Samsvarserklæring ligger vedlagt.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sluttkontroll for mindre utvidelse av anlegget 27.01.2025. Rapport fra sluttkontroll ligger vedlagt som dokument.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Slik jeg leser rapporten er det ingen mangler ved anleggsdel som er kontrollert. Jeg har heller aldri hatt noe problemer med det elektriske i mitt eie.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Garasje ble rehabilitert i 2018 i regi av borettslaget. Jeg har plass nummer 6.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Dette ble gjort i regi av borettslaget. Kontakt styret eller forretningsfører for info/dokumentasjon.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

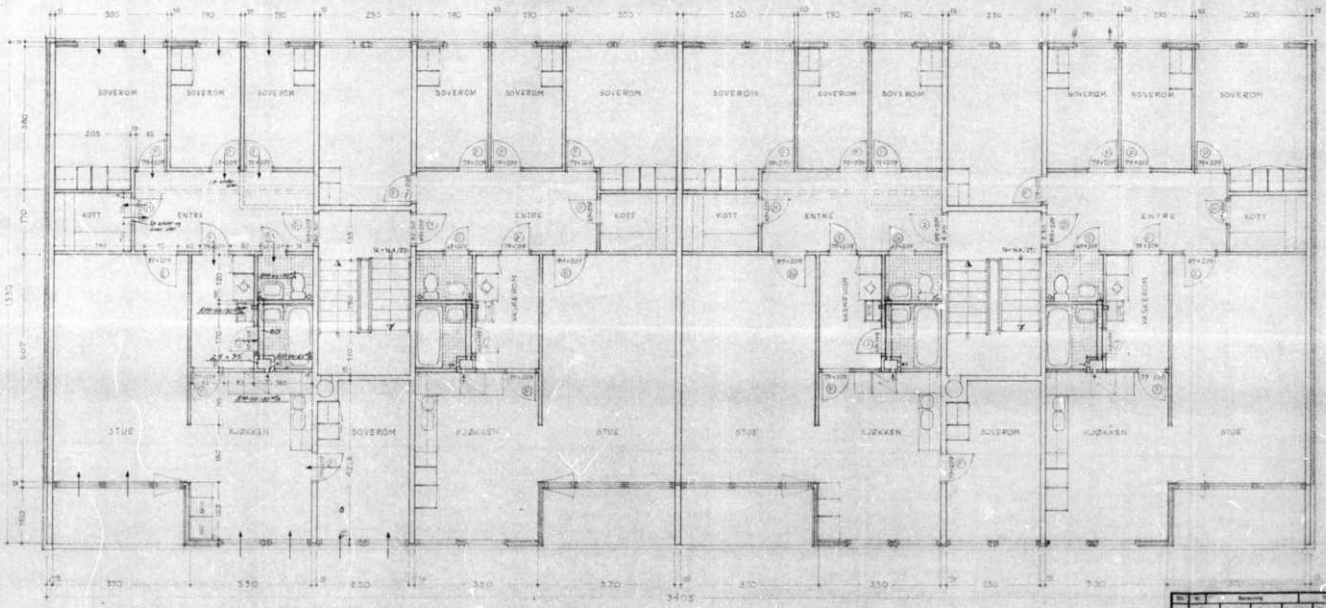
Dato 01.10.2026

Signert av *Benjamin Ådna*

Initialer selger:
B Å

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

NEDFOTOGRAFERT- 19 A



Typisk ventilasjonsløsning

Nr.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontrollert	Godkjent	Tegn.-Dimensjon. Forskrift nr.	Materiale	Vekt kg
	4-6-70	Hus 3	AO			Bestilling nr.	Leveranse nr.	Hovedtegning nr.

Alfsen og Gunderson A/S

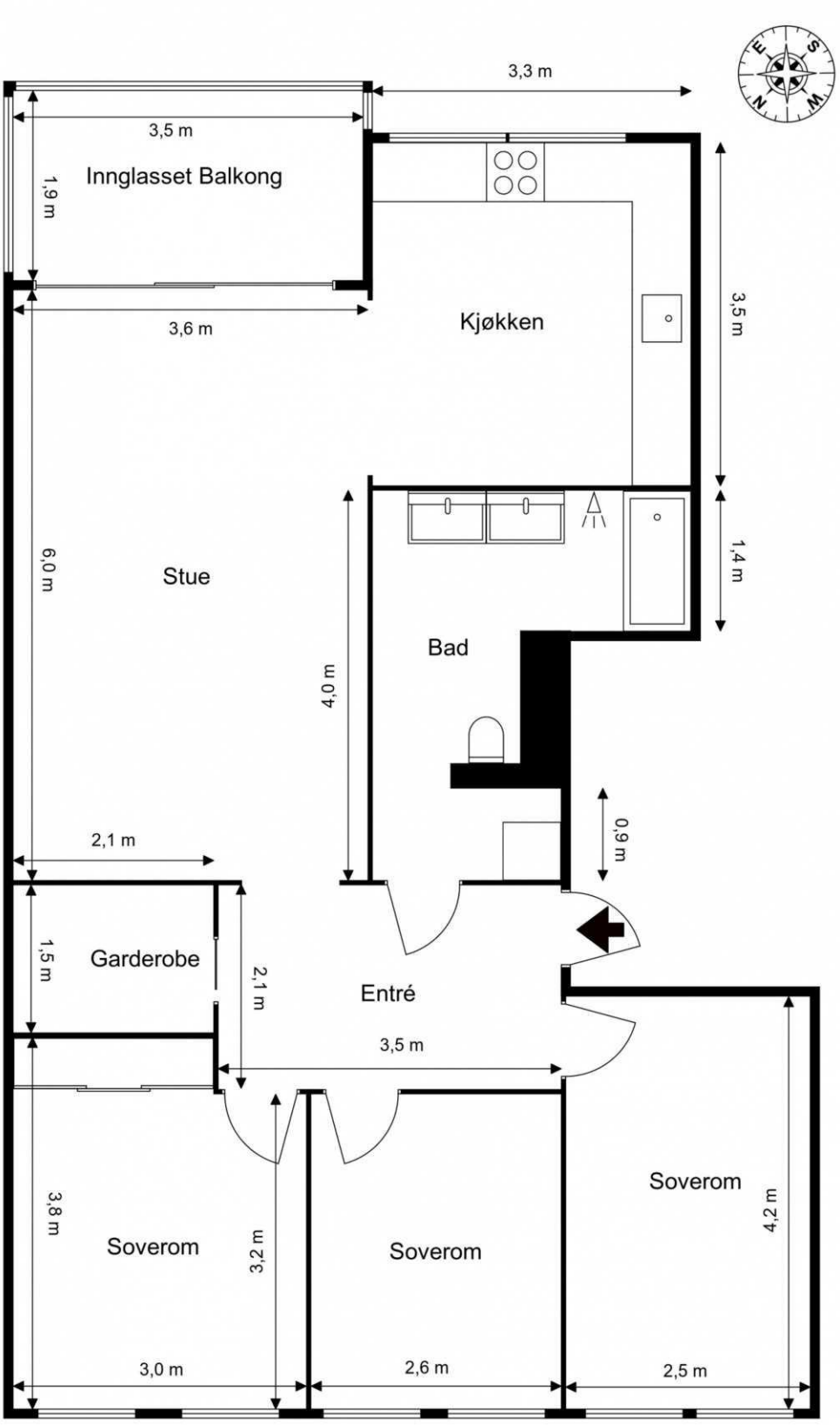
Underhaugsvn. 1-3. 4 etg. Ventilasjon

Denne tegning tilhører Alfsen og Gunderson A/S og skal på forespørsel tilbakeleveres. Tegningen må ikke kopieres eller vises til noen tredjeperson uten vårt skriftlige samtykke. Brudd på dette kan bli påtalt. Eventuelle mangler ved denne tegning bes meddelt oss innen 7 dager.

Skala	Tegning nr.
1:50	0-2512

Underhaugsveien 1b

2. Etasje

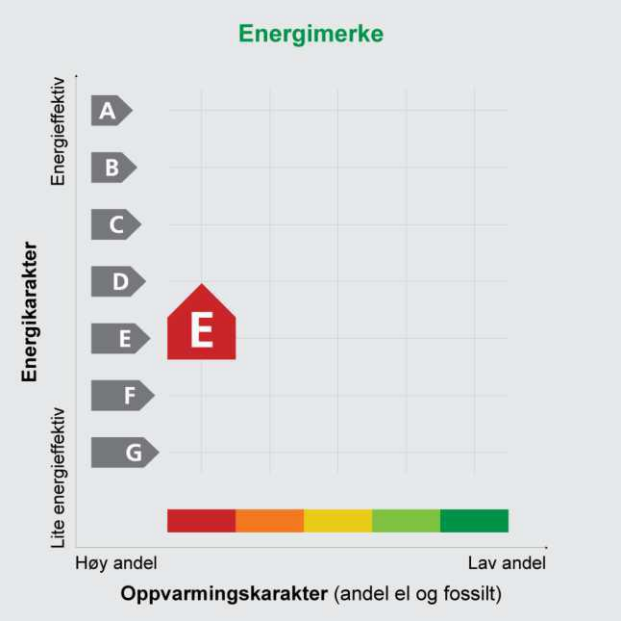


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

ENERGIATTEST

Adresse	Underhaugsveien 1B
Postnr	0354
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	7 /
Gnr.	301
Bnr.	214
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1238030
Dato	16.03.2021



Innmeldt av	Maximillian Waldø-Jensen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Underhaugsveien 1B
Postnr/Sted: 0354 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 16.03.2021 19:29:04
Energimerkenummer: A2021-1238030
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Maximillian Waldø-Jensen

Gnr: 301
Bnr: 214
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Sigurd Bergseng

Deres ref.: 92260552 Vår ref.: 5086-1-07 Dato: 30.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3
Organisasjonsnr:	951151424
Andelseier:	Ådna, Benjamin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Underhaugsveien 1 B, 0354 OSLO
Andelsnummer:	7
Gnr.	214
Bnr.	354
Borettsinnskudd:	Kr. 42 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1465934.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Ta kontakt med styret for leie av parkeringsplass.
- Det ble på ekstraordinær generalforsamling 3.11.21 vedtatt lånefinansiering av rehabilitering av soilrør, med låneopptak på 6 Mkr, pluss eventuelle kostnadsoverskridelser anslått innenfor 15%, med løpetid på minst 25 år, se innkalling og protokoll vedlagt meglerpakken. Rehabilitering av soilrørene hadde oppstart høsten 2022 og lånet ble utbetalt i august 2022.
- Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget, men det er krav om styregodkjennelse, eierskiftemelding sendes til forretningsfører.
- Vedr. dyrehold så sendes søknad til styret.
- Parkering: Det medfølger garasjeplass til flere av leilighetene.
- Forsikringsskader: Andelseier belastes for egenandel ved forsikringsskader i egen leilighet, med mindre styret finner god grunn til å gjøre unntak.
- Styrets epost adresse: underhaugsveien-1-3@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60308101293
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,20%
Restsaldo	12 466 388,00
Innfrielsesdato:	30.08.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537080328
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	3 919 217,00
Innfrielsesdato:	30.08.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 611,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		558,50 fra 01.11.2026
Garasjeplassleie eier	400,00	
Fellesutgifter	5 211,00	

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

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

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60308101293
Restsaldo:	246 303,81
Kapitalkostnader:	5 571,76

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537080328
Restsaldo:	77 433,71
Kapitalkostnader:	512,82

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 323 737,52,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Inger Lise Ensrud, e-post:underhaugsveien-1-3@styrerommet.no

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER

BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1-3

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

§ 1
Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

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

Forretningskontoret er i Oslo kommune

§2
Andeler - ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3
Overføring av andel

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

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

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

§ 4
Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 5
Godkjenning av juridiske personer som andelseiere

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

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

§ 6
Eierskiftegebyr

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

§ 7
Garasjeplass

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

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

§ 8
Bruk

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

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

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

§9
Dyrehold

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

§ 10
Bruksoverlatelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11
Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

§12
Særskilt om vedlikehold av våtrom

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

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

§13
Veggelus, skadedyr og utøy

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

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

§ 14
Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

§ 15
Forandringer

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

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

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

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

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

§16
Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

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

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

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

§ 17
Erstatningsansvar

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

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

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

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

§ 18
Forsikring

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

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

§ 19
Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

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

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

§ 20
Styret

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

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

Styret velger nestleder og sekretær blant styrets medlemmer.

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

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

§ 21
Styrets vedtak

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

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

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

§22
Firmategning

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

§ 23
Generalforsamling.

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

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

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

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

§24
Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

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

Hver andel har en stemme.

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

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

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

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

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

§ 25
Generalforsamlingens kompetanse

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

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

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

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

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

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

§ 26
Revisor

Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt

§ 27
Felleskostnader

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

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

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

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

§ 28
Panterett

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

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

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

§ 29
Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg

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

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

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

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

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

§ 30
Endringer i vedtektene

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

§ 31

Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget

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

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

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

Husordensregler for borettslaget Underhaugsveien 1-3

Husordensreglene ble revidert og vedtatt 03 juni 2026.

1. Innledning

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

2. Ro og orden

I leilighetene

På hverdager skal det være ro i leilighetene mellom kl.23 og 07. Fredag og lørdag skal det være ro fra midnatt til kl. 08 morgenen etter. Bankelyder, elektrisk drill osv. bærer svært langt i et betongbygg. Derfor kan slikt bare foregå på hverdager mellom kl. 08 og 17. Selskaper og oppussingsarbeider som vil medføre støy, skal varsles med nabovarsel i god tid.

Ute og på fellesområdene

Ballspill skal bare foregå på ballbanen, og ikke etter kl.20.00.
Det er lov å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Bruk av kullgrill er forbudt, for eksempel engangsgrill. Når man griller, må man ta hensyn til naboene. Det viktig at man ikke røyklegger naboenes balkong og leilighet, det er derfor viktig at grillen er rengjort, så man ikke brenner fett.
Tenk på at lyden bærer langt fra balkongene, og sørg for et dempet lydnivå om kvelden.

3. Fellesrom

Hver oppgang har tilgang til en felles sportsbod . Sykler, bildekk og andre gjenstander som oppbevares i sportsbod må tydelig merkes med navn. Umerkede gjenstander kan fjernes av styret etter forutgående varsel.
Pass på at alle dører, også i kjelleren, er lukket og låst til enhver tid.

4. Søppel

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

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

5. Dugnad

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

6. Bilkjøring og garasjeanlegg

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

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

7. Indre orden

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

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

8. Ansvar

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

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

9. Endring av husordensreglene

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5086
BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2026 kl. 18:00, Blindeforbundet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Garasjeleiene
8. Endring av husordensregler
9. Nominasjon av Zane Cerpina til styret
10. Nominasjon av Nora Stabell til styret
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Atle Gulpinar fra OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5086 Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3 revisjonsberetning 2026.pdf
2. 5086 Årsregnskap 2025.pdf
3. 5086 Årsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Garasjeleiene

Forslag fremmet av:
Alfred Johan Arntsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjeinntektene er lavere enn garasjekostnadene.

Styrets innstilling

Det foreligger dom i saken, som borettslaget må forholde oss til.

De årlige kostnadene med garasjeanlegget dekkes fullt ut av partene i avtalen som gir rett til bruk av plasser i garasjeanlegget (Borettslaget Underhaugsveien 1-3, Borettslaget Sporveisgaten 7, Stiansen Eiendom AS og Boligbygg Oslo KF). Hvilke kostnader som skal anses som garasjekostnader er avgjort av voldgiftsrett. Hvilken andel av disse kostnadene som hver part skal betale er også avgjort av voldgiftsrett. Avtalen mellom partene foreskriver at tvister skal avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten har avgjort at ikke alle mulige relevante kostnader kan avregnes fullt ut som kostnader knyttet til garasjeanlegget. Kostnader som gjelder både borettslaget som sådan og garasjeanlegget skal avregnes overfor partene i garasjeanlegget med en bestemt prosentandel bestemt for hver kostnad dette gjelder.

Forslag til vedtak 1

Styret skal sørge for at de årlige garasjekostnadene betales fullt ut av andelseierne og de eksterne leietakerne.

Forslag til vedtak 2

Styret og borettslaget har ingen annen mulighet enn å forholde seg til gjeldende voldgiftsdom, og krever inn utgifter iht. til denne.

Vedlegg

4. 5086 Garasjeleiene.pdf

Sak 8

Endring av husordensregler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Gjeldende husordensregler er vedlagt innkallingen.

Styret foreslår følgende endringer i husordensreglene:

Punkt 2 i husordensreglene, Ro og orden:

I leilighetene:

På hverdager skal det være ro i leilighetene mellom kl.23 og 07. Fredag og lørdag skal det som hovedregel være ro fra midnatt til kl. 08 morgenen etter.

Bankelyder, elektrisk drill osv. bærer svært langt i et betongbygg. Derfor kan slikt bare foregå mellom kl. 08. og kl.21, og aller helst på hverdager mellom kl. 08 og 17

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

Styret foreslår å endre til;

På hverdager skal det være ro i leilighetene mellom kl.23 og 07. Fredag og lørdag skal det være ro fra midnatt til kl. 08 morgenen etter.

Bankelyder, elektrisk drill osv. bærer svært langt i et betongbygg. Derfor kan slikt bare foregå på hverdager mellom kl. 08 og 17

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

Ute og på fellesområder;

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

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

Styret foreslår å endre til;

Ballspill skal bare foregå på ballbanen, og ikke etter kl.20.00.

Det er lov å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Bruk av kullgrill er forbudt, for eksempel engangsgrill. Når man griller, må man ta hensyn til naboene. Det viktig at man ikke røyklegger naboenes balkong og leilighet, det er derfor viktig at grillen er rengjort, så man ikke brenner fett.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring av husordensregler vedtas.

Vedlegg

5. 5086 Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3 (2).pdf

Sak 9

Nominasjon av Zane Cerpina til styret

Forslag fremmet av:

Jørn Ståle Stenslie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, jeg nominerer Zane Cerpina i 3D, H0102, til styremedlem. Hun var av en eller annen grunn ikke å finne på listen over beboere

Styrets innstilling

Saken behandles i forbindelse med sak 10. Valg av tillitsvalgte.

Forslag til vedtak

Zane Cerpina velges inn instyret

Sak 10

Nominasjon av Nora Stabell til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg kan stille til styret. Jobber som kommunikasjonssjef i Vend Real Estate (som bl.a. eier Finn.no), så er godt vant til å prate om bolig og eiendom. Har veldig mange styreverv fra politikk og organisasjonsliv under beltestedet. Ulempen er at jeg har en to-åring som gjør meg litt mindre fleksibel, men det gjelder vel de fleste i borettslaget! Bor i 1D :-)

noravigen@gmail.com Melding fra:
Nora Synneva Vigen Stabell, eier Leilighetsnr. 14 - Andelsnr. 14 - H0102
Underhaugsveien 1 D948 35 760

Styrets innstilling

Saken behandles i forbindelse med sak 10. Valg av tillitsvalgte.

Forslag til vedtak

Nora Stabell velges inn til styret

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Sverre Trosvik
- Nora Stabell
- Zane Zerpina

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IBEU-H70JI-HGAYE-4Z68F-BAZQK-EHDFX

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-26 13:47:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IIBEU-H70JI-HGAYE-4Z68F-BAZQK-EHDFX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**846 028**	**3 035 379**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		739 906	-185 282
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-347 669	-2 004 069
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**392 237**	**846 028**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 238 265**	**641 058**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 449 154	1 045 366
Kortsiktig gjeld		-210 889	-199 338
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 238 265**	**846 028**

BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3
ORG.NR. 951151424, KLIENTNR. 5086

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 911 539	3 806 122	3 789 000	4 069 431
Garasjer		20 700	19 500	0	19 500
Ladeinntekter elbil		43 897	31 299	0	0
Andre inntekter	3	878 990	671 986	600 000	600 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 855 127**	**4 528 908**	**4 389 000**	**4 688 931**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-27 000	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-14 865	-9 631	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-90 670	-96 046	-92 000	-96 140
Konsulenthonorar		-70 250	-75 085	-165 000	-165 000
Drift og vedlikehold	7	-366 073	-1 004 210	-206 610	-407 510
Forsikringer		-284 852	-257 596	-266 000	-297 920
Festeavgift		-157 832	-157 832	-116 000	-116 000
Kommunale avgifter	8	-857 036	-820 113	-1 001 050	-1 041 333
Energi/fyring	9	-306 141	-293 702	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-336 193	-315 726	-323 000	-332 690
Andre driftskostnader	10	-460 178	-426 462	-379 000	-388 240
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 092 420**	**-3 604 732**	**-3 075 660**	**-3 363 433**
DRIFTSRESULTAT		**1 762 707**	**924 175**	**1 313 340**	**1 325 498**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 281	9 791	0	0
Finanskostnader	12	-1 026 082	-1 119 248	-980 000	-1 051 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 022 801**	**-1 109 458**	**-980 000**	**-1 051 000**
ÅRSRESULTAT		**739 906**	**-185 282**	**333 340**	**274 498**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-185 282		
Reduksjon udekket tap:		739 906	0		

BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3
ORG.NR. 951151424, KLIENTNR. 5086

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 508 901	9 508 901
Andre varige driftsmidler	14	411 000	411 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 919 901**	**9 919 901**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		126 989	111 302
Forskuddsbetalte kostnader		373 176	319 626
Andre kortsiktige fordringer	15	116 140	31 196
Driftskonto OBOS-banken		832 849	583 242
SUM OMLØPSMIDLER		**1 449 154**	**1 045 366**
SUM EIENDELER		**11 369 055**	**10 965 267**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Udekket tap	16	-8 681 318	-9 421 224
SUM EGENKAPITAL		**-8 676 618**	**-9 416 524**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 666 784	17 014 453
Borettsinnskudd	18	2 070 500	2 070 500
Annen langsiktig gjeld	19	1 097 500	1 097 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 834 784**	**20 182 453**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 214	111 969
Leverandørgjeld		114 569	84 922
Skyldige offentlige avgifter		0	1 207
Påløpte renter		1 106	1 241
SUM KORTSIKTIG GJELD		**210 889**	**199 338**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 369 055**	**10 965 267**
Pantstillelse	20	22 962 500	22 962 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2026
Styret i Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Inger Lise Ensrud/s/	Diana Emilie Charlotte Jandl von Hall/s/
Paul Fredrik Eilertsen/s/	Dag Sverre Trosvik/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Leie bod	43 423
Eiendomsskatt	161 089
Fellesutgifter	3 045 039
Husleie	172 536
Garasje leie	10 375
Garasjeplassleie eier	479 077
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 911 539**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tjavle	33 500
Garasje - 2024	845 490
SUM ANDRE INNTEKTER	**878 990**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-130 000
SUM STYREHONORAR	**-130 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 733

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 865
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 865**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-197 963
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 631
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 264
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 772
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 817
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-366 073**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-159 904
Vann- og avløpsgebyr	-479 759
Renovasjonsgebyr	-217 373
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-857 036**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-306 141
SUM ENERGI / FYRING	**-306 141**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-49 642
Annet driftsmateriale	-9 406
Vaktmestertjenester	-353 533
Andre driftskostnader	-34 412
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 592
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 733
Andre kontorkostnader	-35
Bank- og kortgebyr	-3 357

Øreavrunding	32
Velferdskostnader	-3 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-460 178**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 370
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	249
Andre renteinntekter	662
SUM FINANSINNTEKTER	**3 281**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-806 171
Pantegjeldsrenter	-219 339
Renter på leverandørgjeld	-572
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 026 082**

NOTE 13
BYGNINGER

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

Gnr. 214/ bnr. 354
Borettslaget eier en sekundærbolig/tjenesteleilighet som ikke er en andel. Formuesverdien for tjenesteleiligheten rapporteres i tredjepartsopplysninger og fordeles på andelseierne i henhold til andelsbrøken. Formuesverdien i 2025 er kr. 7 536 388.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Opptjente ikke fakturerte inntekter	33 500
Andre kortsiktige fordringer	82 640
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**116 140**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 076 363	
Nedbetalt i år	253 157	
		-12 670 480
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,37 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 909 184	
Nedbetalt i år	94 512	
		-3 996 304
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 666 784**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 070 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 070 500**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-17 500
Leieboerinnskudd	-1 080 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 097 500**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 070 500
Leieboerinnskudd	1 080 000
Pantelån	16 666 784
TOTALT	**19 817 284**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 508 901
TOTALT	**9 508 901**

STYRETS ÅRSBERETNING 2025

Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Tillitsvalgte
På ordinær generalforsamling 11.06.2025 fikk styret følgende styresammensetning;

Inger Lise Ensrud	styreleder	til 2027
Diana J. von Hall	styremedlem	til 2026
Dag Sverre Trosvik	styremedlem	til 2026
Paul Fredrik Eilertsen	styremedlem	til 2026
Lars-Amund Brekke Hermansen	varamedlem	til 20256

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

Møtevirksomhet
Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter. Styret har mye kontakt pr. mail og telefon.

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

Ansatte/arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

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

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

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

Salg og fremleie av leiligheter og garasjeplasser
To leiligheter har skiftet eier i løpet av perioden.

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

Styrets arbeid/vedlikehold i perioden
Vedlikehold av takene oppgangene 3 A – B og 3 C – D. Vedlikeholdet besto av tetting av takpapp, rundt ventilasjonsrør, takluker og andre steder på taket det var behov.

Skifte av lamper i kjelleroppgangene 3 A-D og 3 C -D og i fellesbodene i samme oppganger, Dette ble gjort grunnet brannfare. I flere av de gamle lampene hadde innmaten smeltet, og man fikk ikke skiftet pærene.

Pilestredet 75 har holdt tilbake penger som skal dekke deres andel av utgiftene av garasjen. De har holdt tilbake kr 50 000,- i 2024 og kr 50 000,- for 2025.
Det går mot en ny voldgift. Denne gangen en enklere versjon, der kun dommere og advokatene møtes. Diskusjonen er rundt antall garasjeplasser.

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

Kommende vedlikehold
Skifte av calling ved porten inn fra Underhaugsveien. Callingen fungerer med 2 G og dette skal som kjent avvikles i løpet av året. Styret vil tak kontakt med de forskjellige leverandører.

Det er lekkasje fra gårdsplassen og styret arbeider med å finne årsak. Man tror det er utett membran under plenen. Styret skal ha en befaring med Consolvo.

Styret har startet for å vurdere muligheten for å skifte inngangsdører til alle hovedinnganger. Bakgrunnen for dette er sikkerhet, oppgradere og redusere varmetap. Styret tar hensyn til borettslaget økonomi, men avventer dette til borettslagets økonomi er tilfredsstillende. Forslag til utforming sendes til avstemming når skifte av dører kan gjennomføres.

Steaming/vask av fasader er utsatt til neste år, da arbeid med sprenging i Sporveisgata ikke er ferdig.

Søppelhåndtering
Borettslaget søppelhåndtering har blitt merkbart dårlig. Borettslagets papircontainere er kun til vanlig husholdningsavfall (aviser, melkekartonger m.m.)
Oslo kommune tømmer papircontainere kun 1 gang pr. uke, de har ikke kapasitet til flere tømminger pr. uke.
Store pappesker fra møbler, kjøkken, skap osv. må andelseier selv ordne bort kjøring. Papp/papir, tepper, klær, kofferter m.m. skal heller ikke legges på taket over søppelskuret eller settes rundt søppelkassene.
Styret oppfordrer til at man bretter sammen esker og kartonger, så disse tar mindre plass.
Det ser heller ikke pent ut, når containeren flommer over, og mye havner på bakken.
Vi ønsker alle en hyggelig gård, så her er det rom for forbedring for flere.

Parkering
Styret har observert at flere biler har begynt å parkere i inne i gården. Styret har avtale med firma om å bøtelegge av bilene. Avtalen har vært lite i bruk den siste tiden, men vil fra nå tas mer i bruk. For private biler gjelder maks 15 minutter for av og pålessing. Etter dette kan man bli bøtelagt. Styret vurderer også å inngå avtale om borttauing, dersom dette ikke bedrer seg.
For håndverkerbiler gjelder samme regler som tidligere. For øvrig viser vi til utfyllende informasjon på Vibbo.

Diverse
I perioden har det vært mye støy i forbindelse med oppussing både på helligdager og kveldstid. Styret ønsker derfor å endre dette punktet i husordensreglene. Husordensreglene kan bare endres av generalforsamlingen med to tredjedels flertall.
Styrets forslag til endring er et eget punkt.

Felleskostnader
Fellesutgiftene vil økes 10% fra 01. januar 2027. Fellesutgiftene økes fordi alle faste utgifter blir dyrere og styret ønsker å opparbeide et overskudd til kommende utbedringer.

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

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 739 906,-

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

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

Oslo, 06.05.2025

Styret i Borettslaget Underhaugsveien 1-3

Inger Lise Ensrud Dag Sverre Trosvik Paul Fredrik Eilertsen Diana J. von Hall

Styret i Borettslaget Underhaugsvn. 1 – 3
Sak til behandling på årsmøtet 3. juni 2026

Garasjeleien
På årsmøtet 19. juni 2024 påpekte jeg at garasjeinntektene i regnskapet for 2023 var alt for lave, ref. opptjeningsprinsippet. Både eiendomsforvalter og styret påstod hårdnakket og kraftig at jeg tok feil. Men 2024-regnskapet opplyser imidlertid at det **i 2024 er inntektsført kr 640.790,- som skriver seg fra garasjeinntekter i 2023** (ref note 3).
På samme møte den 19. juni 2024 hadde jeg fremmet forslag om at styret laget en oversikt over driftskostnadene til garasjeanlegget i 2023. Eiendomsforvalter uttalte at det ble for dyrt å lage et slikt regnskap. Styret påpekte at alle kostnadene sto i regnskapet, selv om kostnadene ikke fremkom direkte i det regnskapet som vi hadde fått tilsendt. Mitt forslag ble selvfølgelig (!) ikke vedtatt.

Jeg er dessverre kommet til at regnskapsfører og styret ikke har god nok oversikt over inntekter og kostnader for garasjeanlegget. Basert på regnskapet for 2024 (ref årsmøtet 11. juni 2025) har jeg laget et grovt anslag over garasjekostnadene i 2024.

Styrehonorar 20 % av total	26.000,-
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (regnskapet)	67.031,-
Forsikringer 25 % av total	64.405,-
Tomtefesteavgift 25 % av total	39.458,-
Eiendomsskatt 25 % av total	45.376,-
Vaktmestertjenester 10 % av total	34.505,-
Avdrag garasjelån (oppgradering garasjeanlegg 2018)	288.843,-
Renteutgifter for garasjelånet	ca. 780.000,-
TOTALE GARASJEKOSTNADER 2024	**1.345.618.-**

Vi har 203 garasjeplasser, og månedlig kostnad pr. garasjeplass i 2024 blir dermed **kr. 552,38,-.** Både andelseierne og de store eksterne leietakerne har i mange år betalt **kr. 400,-** pr. garasjeplass. Det kan bety at borettslaget i mange år har subsidiert Oslo kommune og Stiansen med betydelige beløp. De tapte garasjeinntektene må dessverre inndekkes ved at andelseierne betaler en forhøyet leie av leilighetene. Dette må Styret gjøre noe med. Jeg foreslår at årsmøtet vedtar følgende: «**Styret skal sørge for at de årlige garasjekostnadene betales fullt ut av andelseierne og de eksterne leietakerne».**

Oslo, 7. april 2026

Med vennlig hilsen
Alfred Arntsen

Husordensregler for borettslaget Underhaugsveien 1-3

Husordensreglene ble revidert og vedtatt 22 april 2010.

1. Innledning

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

2. Ro og orden

I leilighetene

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

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

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

Ute og på fellesområdene

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

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

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

3. Fellesrom

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

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

4. Søppel

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

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

5. Dugnad

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

6. Bilkjøring og garasjeanlegg

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

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

7. Indre orden

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

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

8. Ansvar

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

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

9. Endring av husordensreglene

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 3.06.26
Selskapsnummer: 5086 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

Organisasjonsnummer: 951151424
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Blindeforbundet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Atle Gulpinar fra OBOS velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Atle Gulpinar er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Diana Emilie Charlotte Jandl von Hall er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 130 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Garasjeleiene

Fremmet av: Alfred Johan Arntsen

Garasjeinntektene er lavere enn garasjekostnadene.

Styrets innstilling
Det foreligger dom i saken, som borettslaget må forholde oss til.

De årlige kostnadene med garasjeanlegget dekkes fullt ut av partene i avtalen som gir rett til bruk av plasser i garasjeanlegget (Borettslaget Underhaugsveien 1-3, Borettslaget Sporveisgaten 7, Stiansen Eiendom AS og Boligbygg Oslo KF). Hvilke kostnader som skal anses som garasjekostnader er avgjort av voldgiftsrett. Hvilken andel av disse kostnadene som hver part skal betale er også avgjort av voldgiftsrett. Avtalen mellom partene foreskriver at tvister skal avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten har avgjort at ikke alle mulige relevante kostnader kan avregnes fullt ut som kostnader knyttet til garasjeanlegget. Kostnader som gjelder både borettslaget som sådan og garasjeanlegget skal avregnes overfor partene i garasjeanlegget med en bestemt prosentandel bestemt for hver kostnad dette gjelder.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret skal sørge for at de årlige garasjekostnadene betales fullt ut av andelseierne og de eksterne leietakerne.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret og borettslaget har ingen annen mulighet enn å forholde seg til gjeldende voldgiftsdom, og krever inn utgifter iht. til denne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Endring av husordensregler

Gjeldende husordensregler er vedlagt innkallingen.

Styret foreslår følgende endringer i husordensreglene:

Punkt 2 i husordensreglene, Ro og orden:

I leilighetene:

På hverdager skal det være ro i leilighetene mellom kl.23 og 07. Fredag og lørdag skal det som hovedregel være ro fra midnatt til kl. 08 morgenen etter.

Bankelyder, elektrisk drill osv. bærer svært langt i et betongbygg. Derfor kan slikt bare foregå mellom kl. 08. og kl.21, og aller helst på hverdager mellom kl. 08 og 17

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

Styret foreslår å endre til;

På hverdager skal det være ro i leilighetene mellom kl.23 og 07. Fredag og lørdag skal det være ro fra midnatt til kl. 08 morgenen etter.

Bankelyder, elektrisk drill osv. bærer svært langt i et betongbygg. Derfor kan slikt bare foregå på hverdager mellom kl. 08 og 17

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

Ute og på fellesområder;

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

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

Styret foreslår å endre til;

Ballspill skal bare foregå på ballbanen, og ikke etter kl.20.00.

Det er lov å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Bruk av kullgrill er forbudt, for eksempel engangsgrill. Når man griller, må man ta hensyn til naboene. Det viktig at man ikke røyklegger naboenes balkong og leilighet, det er derfor viktig at grillen er rengjort, så man ikke brenner fett.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til endring av husordensregler vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Nominasjon av Zane Cerpina til styret

Fremmet av: Jørn Ståle Stenslie

Hei, jeg nominerer Zane Cerpina i 3D, H0102, til styremedlem. Hun var av en eller annen grunn ikke å finne på listen over beboere

Styrets innstilling
Saken behandles i forbindelse med sak 10. Valg av tillitsvalgte.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Zane Cerpina velges inn instyret

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Saken behandles i forbindelse med sak 10. Valg av tillitsvalgte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Nominasjon av Nora Stabell til styret

Hei,

Jeg kan stille til styret. Jobber som kommunikasjonssjef i Vend Real Estate (som bl.a. eier Finn.no), så er godt vant til å prate om bolig og eiendom. Har veldig mange styreverv fra politikk og organisasjonsliv under beltestedet. Ulempen er at jeg har en to-åring som gjør meg litt mindre fleksibel, men det gjelder vel de fleste i borettslaget! Bor i 1D :-)

noravigen@gmail.com Melding fra:
Nora Synneva Vigen Stabell, eier Leilighetsnr. 14 - Andelsnr. 14 - H0102
Underhaugsveien 1 D948 35 760

Styrets innstilling
Saken behandles i forbindelse med sak 10. Valg av tillitsvalgte.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Nora Stabell velges inn til styret

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Saken behandles i forbindelse med sak 10. Valg av tillitsvalgte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Nora Stabell
Dag Sverre Trosvik
Zane Zerpina

Følgende stilte til valg:
Nora Stabell
Dag Sverre Trosvik
Zane Zerpina

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Paul Fredrik Eilertsen
Diana Emilie Charlotte Jandl von Hall

Følgende stilte til valg:
Paul Fredrik Eilertsen
Diana Emilie Charlotte Jandl von Hall

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 tlf. 41 72 00

Nytt telefon nr.
20 72 10

Approbasjon

Arbeidssted: Underhaugsveien 1 - 3.		Journalnr. 71/843	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-
Arbeidets art: Boligblokker m/garasjer.		Innlevert 23/3-71	
Bygningens art:			
Byggherre: Byggm. Nils S. Stiansen, Hoffsvn. 30, Oslo 2.			
Byggemelder: Arkitekt Lars Skjelbred, Hoffsvn. 30, Oslo 2.			

Dato 15. juni 1971 IS/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vedlagt gjenpart av byplankontorets uttalelse datert 22/4-71.

Herav fremgår at gangveien fra Underhaugsveien ikke er godkjent som offentlig gangvei. Se anmerkning på kartet.

Angående gangveiens anslutning til Pilestredet bemerkes at dette spørsmål forutsettes nærmere utredet ved senere anmeldelse av det planlagte forretningsbygg på hjörnet Pilestredet - Underhaugsveien.

Det må foretas sammenföyning av eiendommer i samsvar med den godkjente tomtedelingsplan.

Garasjeanlegget godkjennes under henvisning til trafikksjefens uttalelse av 2/6-71. Kfr. vedlagt gjenpart.

Korrigert tegning som viser biloppstillingsplasser i samsvar med ovennevnte uttalelse bes innsendt for oppbevaring i vårt arkiv. Det må avgis tinglyste erklæringer som sikrer garasjeplass til de andre eiendommene i området.

Helserådets og brannvesenets betingelser må följes. Kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 3/5- og 10/5-71.

Anmeldelse av ventilasjonsanlegg samt statiske beregninger må sendes inn. Videre imötesees detaljtegning av ytterveggkonstruksjon. Forslag til utvendige farger må godkjennes av bygningskontrollen.

Fasadepartier av boliganlegget som eventuelt blir frittliggende (inntil forretningsbygget blir oppfört) må gis fasademessig behandling.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen. Vann- og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets cotehöyde må innhentes.

Vinduene må kunne pusses farefritt.

Oppvarming basert på elektrisk kraft godkjennes under henvisning til bygningssjefens sirk.nr. 5/67 som vedlegges.

Tilsagn fra lysverkene må innhentes.

Tilfluktsrommene må utföres og innredes i samsvar med gjeldende forskrifter og gjeldende direktiver.

./.

5000. 1-59. P. A. —

Underhaugsveien 1 - 3. Jnr. 71/843.

X). J. Vann- og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets cotehøyde være innhentet.

X). K. Tilsagn fra lysverkene vedrørende elektrisk kraft være innhentet.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene III - IV - V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 1.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra velvesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [X] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Detaljtegning av ytterveggkonstruksjon være innsendt og godkjent.
- [X] I. Sammenføyning av eiendommer være ordnet.
- [ ] J.

NB. Se ovenstående punkter.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bm.

I. Sundve

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Stiansen's Entreprenörforretning A/S
Hoffsveien 30
OSLO 2

15. juni 1973

Overarkitekt Sundve

IS/LH 71/843

Underhaugsveien 1 - 3.
Boligblokker med garasjer.
Byggherre: Nils S. Stiansen.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 13, 14 og 15 samt brev av 30/4-73 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det vises til vedlagte gjenparter av helserådets og brannvesenets uttalelser av 14/5- og 29/5-73.

En forutsetter at innredningsforslaget har vært forelagt Arbeidstilsynet og at godkjennelse foreligger.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 5, 11 og 12 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

I. Sundve
overarkitekt

Byggmester Nils S. Stiansen,
Hoffsvn. 30,

Oslo 2.

30. september 1971.

Distriktsarkitekt Sundve

IS/AS 71/843

Underhaugsveien 1 - 3.
Boligblokker m/garasjer.
Byggherre: Nils S. Stiansen.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 9-11-12 samt brever av 8/7. og 12/8.71 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det vises til vedlagte gjenparter av uttalelser fra trafikksjefen og byplankontoret datert henholdsvis 23/8. og 7/9.71.

Forövrig vises til vår påtegning på situasjonskartet av 27/9.71, stemplet mottatt 13/8.71. Tidligere godkjent kart utgår.

Revidert plan av 1. etg. som er i samsvar med det tilleggs-anmeldte kart, er ikke sendt inn.

Forskyvningen av de 4-etasjers blokkene er avmerket på den tidligere approberte tegning, bl.nr. 3, som er vedlagt saken.

Den foreslåtte utförelse av ytterveggkonstruksjoner (tegn.bl. 9) godkjennes under henvisning til uttalelse datert 23/8.71 fra brann-vesenet.

Det forutsettes at fargeforslag til den utvendige bekledningen forelegges bygningskontrollen for godkjennelse.

En viser forövrig til fotokopi av brannvesenets påtegning av 31/8.71 vedrörende Deres söknad av 18/8.71 sendt nevnte etat direkte.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1 og 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

I. Sundve

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 TLF. OSLO 5 - 115060
GH/TL

KOPI

Oslo, den 13.10.1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Underhaugsveien 1-3

Journalnr.
71/843

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10.10.1978

Bygningens art
Boligblokker med garasjer

Byggherre
Byggm.Nils S.Stiansen, Hoffsveien 30, Oslo 2.

Byggemelder
Ark.Lars Skjelbred, Hoffsveien 30, Oslo 2.

Ansvarshavende
Siv.ing.Dag S.Stiansen, Hoffsveien 30, Oslo 2.

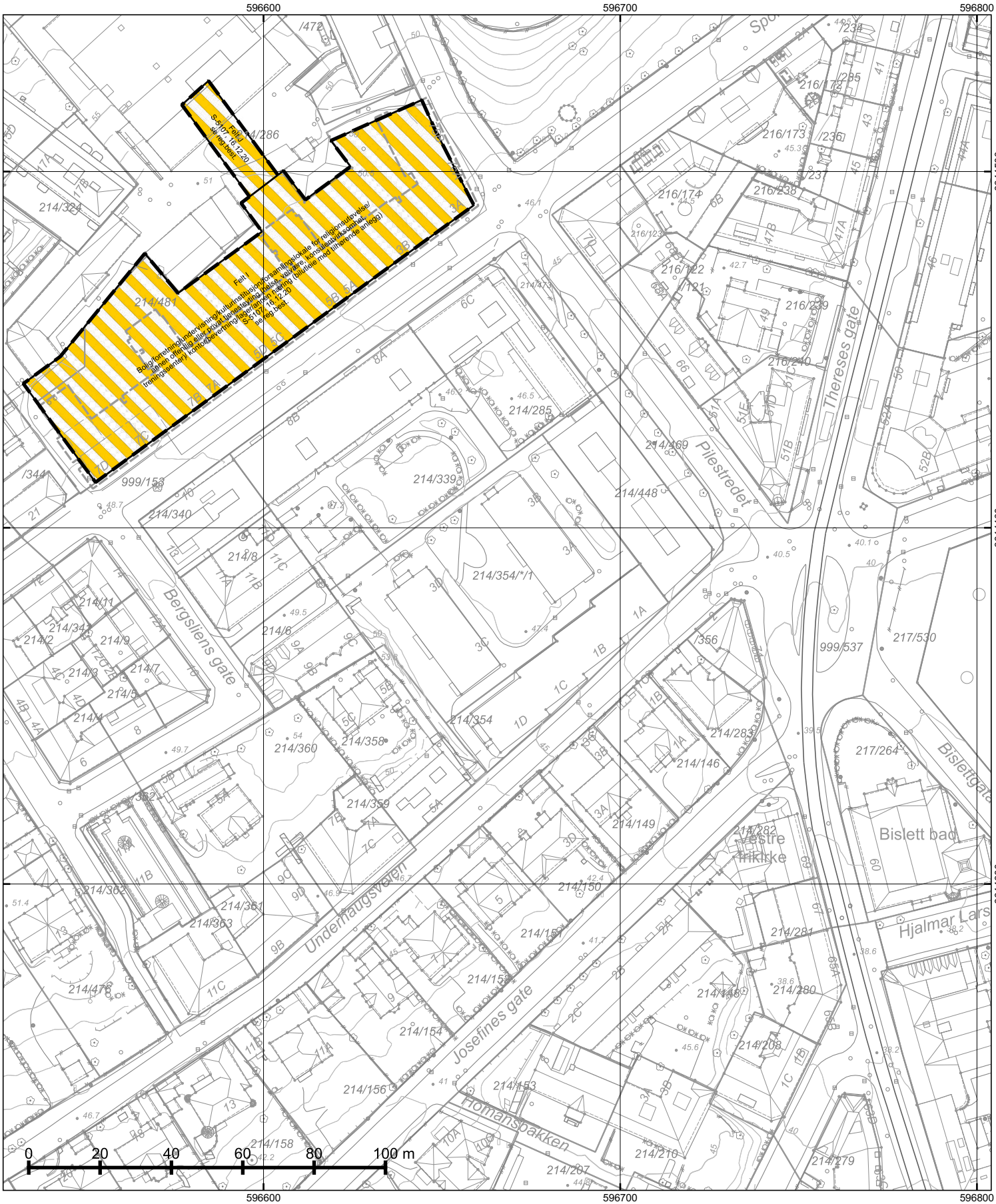
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller norn del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

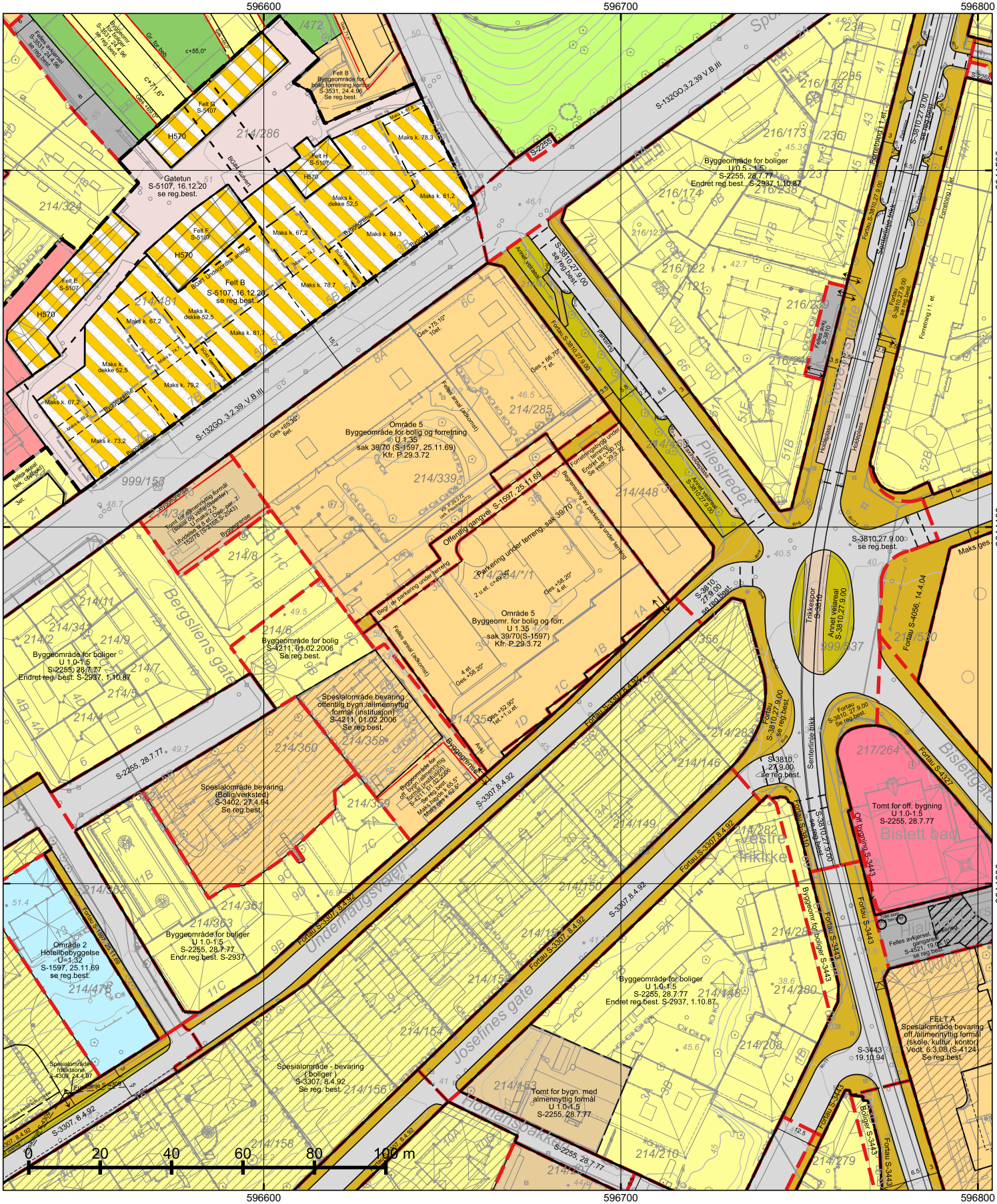
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163671/ 86540745
Deres ref.:
Adresse: Underhaugsveien 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/354

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

Se tegnforklaring på eget ark


596600
596700
596800
6644500
6644400
6644300
Område 5
Byggeområde for bolig og forretning
U 1.35
sak 39/70 (S-1597, 25.11.69)
Kfr. P.29.3.72
Område 5
Byggeomr. for bolig og forr.
U 1.35
sak 39/70(S-1597)
Kfr. P.29.3.72
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig
S-4211, 01.02.2006
Se reg.best.
Spesialområde bevaring
offentlig bygn./allmennyttig
formål (institusjon)
S-4211, 01.02.2006
Se reg.best.
Spesialområde bevaring
(Bolig/verksted)
S-3402, 27.4.94
Se reg.best.
Område 2
Hotellbebyggelse
U=1.32
S-1597, 25.11.69
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937
Spesialområde - bevaring
(boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Tomt for bygn. med
allmennyttig formål
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Tomt for off. bygning
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Off bygning S-3443
FELT A
Spesialområde bevaring
off./allmennyttig formål
(skole, kultur, kontor)
Vedt. 6.3.08 (S-4124)
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig
S-3443, 19.10.94
Se reg.best.
Gatetun
S-5107, 16.12.20
se reg.best.
Felt B
S-5107, 16.12.20
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for
boligformål, forretning, kontor
S-3631, 24.4.96
Se reg.best.
Felt G
S-5107
Felt H
S-5107
Felt F
S-5107
Felt E
S-5107
Pilestredet
Underhaugsveien
Bergsliens gate
Joselines gate
Romanibakken
Bislett bad
Tinkespor
S-3810
Annet veiareal
S-3810,27.9.00
Fortau S-4056, 14.4.04
Fortau S-4327
Fortau S-3443
Fortau S-3307, 8.4.92
Fortau S-3810,27.9.00
se reg.best.
Senterlinje trikk
Forlengelse trikk
Forlengelse T-bane
Forlengelse T-bane
Forlengelse T-bane

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163671/86540745
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Underhaugsveien 1B

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 155 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	4 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	15 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

BARNEHAGER

Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 31 barn	3 min 0.2 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bislett	2 min
Rema 1000 Sporveisgata	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	11 min
Boots apotek Bislett	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	11 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

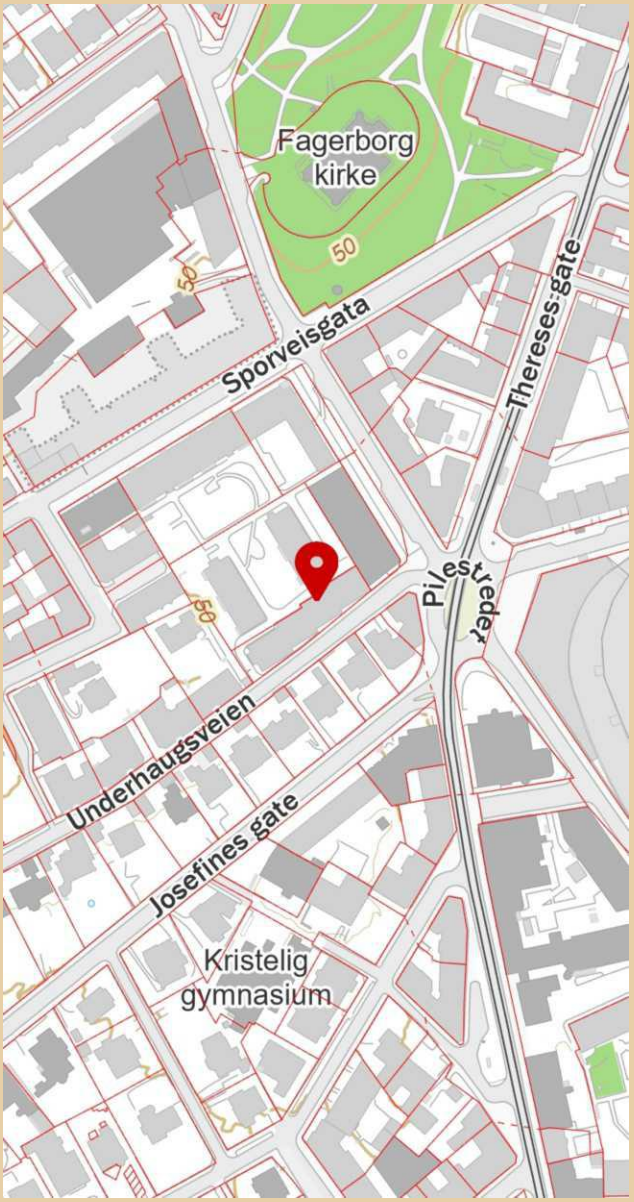
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

Underhaugsveien 1B

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 155 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	4 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	15 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

BARNEHAGER

Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 31 barn	3 min 0.2 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bislett	2 min
Rema 1000 Sporveisgata	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	11 min
Boots apotek Bislett	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	11 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

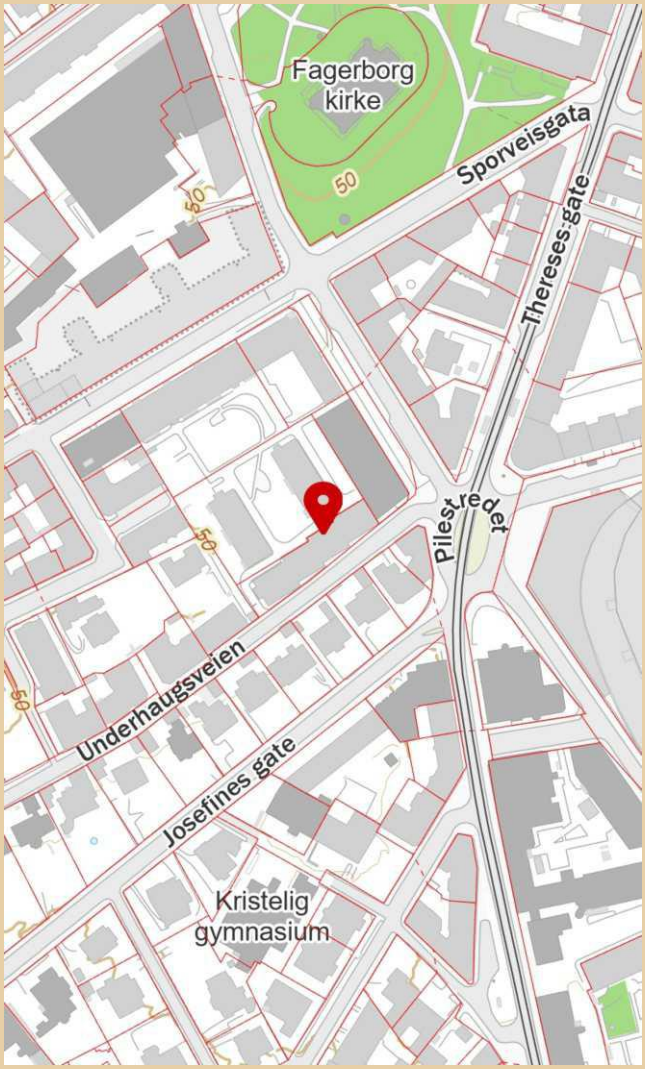
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

Underhaugsveien 1B

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 155 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	4 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Oslo, Norway - Bogstadveien	4 min
Bogstadveien 1 Garasjer - Gratis la...	4 min

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	15 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

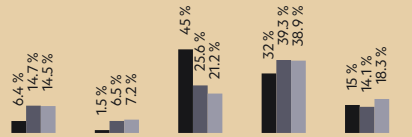
BARNEHAGER

Treklang Montessoribarnehage (2-5 å... 31 barn	3 min 0.2 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bislett	2 min
Rema 1000 Sporveisgata	4 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

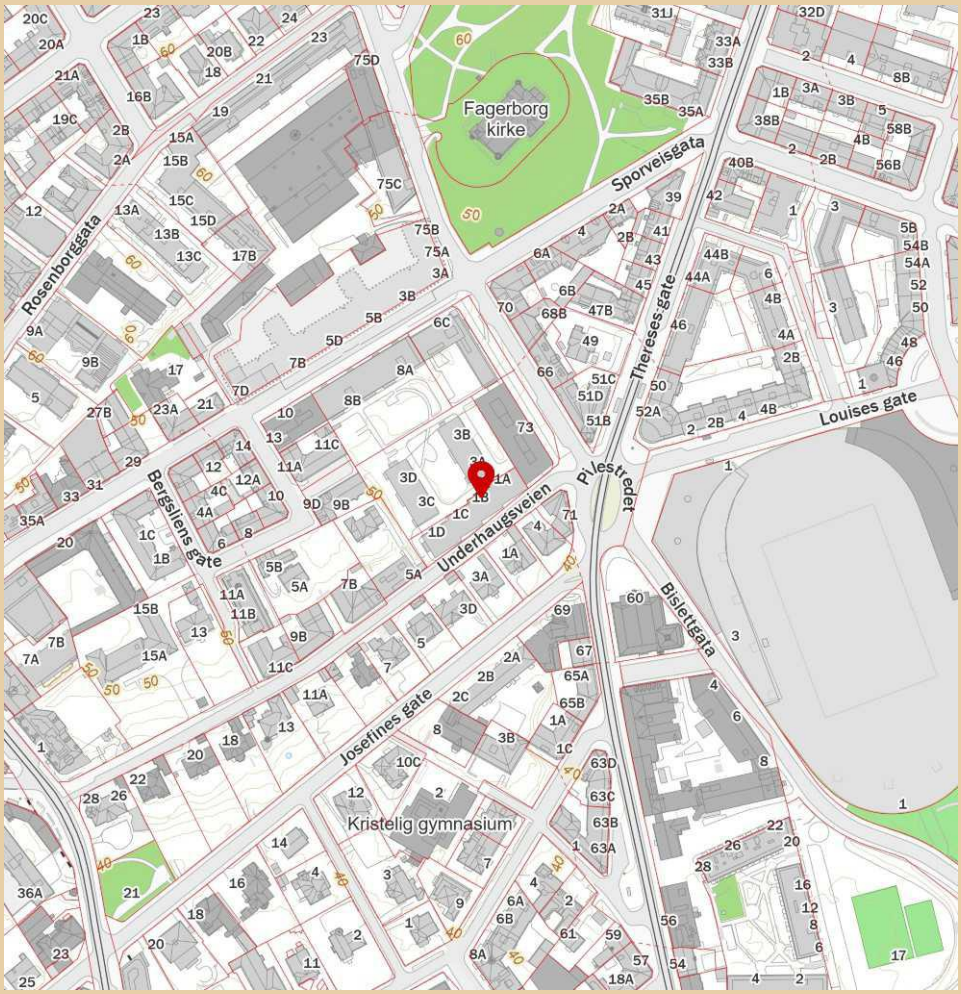
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Underhaugsveien 1 B, 0354 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 354, Snr. 1, andelsnr. 7 i BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260552

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
