EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260007
Addresse	Underhaugsveien 3D		
Postnr.	0354	Sted	OSLO
Selgers navn	Silje Lyngstad		

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?

januar 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

sparebank1

Polise/avtalenr.:

00029137123

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

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

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

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

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

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

Hva er verdiene?:

aner ikke

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 07.01.2026

Signert av *Silje Lyngstad*

Initialer selger:
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Underhaugsveien 3D
0354 OSLO
Gnr./Bnr.: 214/354
Andelsnr. : 41
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 98 m² (BRA-i: 86 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 98 m²

Befaring

Befaringsdato: 14.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	14.01.2026
Referansenummer	15078271
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0007
Hjemmelshaver/selger	Silje Lyngstad
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Silje Lyngstad
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	25.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Underhaugsveien 3D
Postnummer/sted	0354 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	214/354
Andelsnr.	41
Borettslag / Sameie	UNDERHAUGSV 1-3 BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 1098 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1973		

Byggemåte

Andelsleilighet i Borettslaget Underhaugsveien 1-3 beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Borettslaget består av 48 andeler. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, sittegrupper, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong. Utvendige fasader kledd med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Balkongskyvedør og vinduer med karmer/rammer av tre og to-lags glass fra 1995. Oppvarming med elektrisitet.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, toalettrom, stue, kjøkken, tre soverom og bod.

Utgang fra stue til sydvest-vendt innglasset balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Fallforhold (gulv)	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Annet	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	86		10	96	
	Entré, bad, toalettrom, stue, kjøkken, tre soverom og bod.		Innglasset balkong.		
Kjeller		2		2	
		Bod.			
SUM	86	2	10	98	
	Total bruksareal: 98 m²				

Kommentar til areal

Innglasset balkong fra stue på 10 m2 (BRA-b).

Kjellerbod på 2 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer i tillegg biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med EI-billader.

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Sykkelrom i kjeller.

Boligen inneholder 82 m2 P-ROM og 14 m2 S-ROM. S-ROM består av innvendig bod på 4 m2 og innglasset balkong på 10 m2.

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom oppgradert i 2014. Flislagt gulv med varme. Vegger med fliser/malte flater. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning og stikkontakt samt skap på vegg over servant. Flislagt badekar med delvegg av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Overflater vegger	Sprekk i flis på inspeksjonsluke til avløpsrør tilhørende badekar. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 29,8 %, temperatur 22,9 grader C og duggpunkt 4,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis badekar fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Kjøkken

Gulvflate belagt med en-stavs parkett og gulvvarme. Vegger i malte flater. Himling i malt mur. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2014. Benkeplate av quartz stein. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Plater av steinog stikkontakter på vegg samt hylle med belysning over kjøkkenbenk. Oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap med fryser, stekeovn og keramisk platetopp. Vegghengt ventilator med kullfilter. Fordelerstammer for rør-i-rør og stoppekraner plassert i hjørnet under benkeplate. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Oppgraderinger i 2023: Byttet fronter og benkeplate samt keramisk platetopp.
Oppgraderinger i 2025: Nytt kjøleskap og oppvaskmaskin.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Overflater himling - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

TG i	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
TG 2	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	Overflater vegger	Enkelte vegger har behov for overflatebehandling. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er registrert hakk og enkelte riper på parkettgulv. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i benkeskap uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet må etableres. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Innredning	Det er registrert bruksslitasje i enkelte skap. Slitasje på keramisk platetopp. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom oppgradert i 2014. Flislagt gulv med varme. Vegger med fliser/malte flater. Himling i malt flate. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert på vegg over toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte i dør er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Vannrør	Fordelerskap for rør-i-rør har ikke etablert mulighet for avrenning til sluk. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Avrenningsmulighet må etableres.

Øvrige rom

Gulvflate belagt med fliser og gulvvarme i entré. En-stavs parkett og gulvvarme i stue. En-stavs parkett i øvrige rom. Vegger med tapet i soverom 1. Malte flater i øvrige rom. Himling med tapet i soverom 2. Malt mur i øvrige rom. Profilerte innerdører. Garderobeskap i entré og soverom 1.

Oppgraderinger i 2023: Lagt fliser med gulvvarme i entré. En-stavs parkett og gulvvarme i ste og kjøkken. Lagt en-stavs parkett i samtlige soverom. Malt samtlige vegger.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflater vegger	Enkelte vegger har behov for overflatebehandling. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er registrert manglende list mellom entré og stue samt feilist til dør i soverom 3. Sprekk på parkettgulv ved vegg mot syd. Konsekvens er at parkettgulv har forskjøvet seg fra kjøkken. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1.etasje.

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skjevhetsmåling

TG i	Skjevhetsmåling	Det er kun registerert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 5 mm og ca. mm kryssmåling i stue.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner til toalettrom og servant i bad er plassert i toalettrom. Fordelerstammer for rør-i-rør og stoppekraner til bad og kjøkken er plassert i hjørnet under benkeplate i kjøkken. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk via bad, toalettrom og kjøkken.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Hovedstoppekran - Ventilasjon

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang. Hovedsikring er på 32A. Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår med enkelte oppgraderinger i 2023.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det mangler dokumentasjon/samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Dokumentasjon/samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

På bakgrunn av at det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste fem år så anbefales det på generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Balkongskyvedør og vinduer med karmer/rammer av tre og to-lags glass fra 1995.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Dører

TG i	Dører	Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.
TG 2	Vinduer	Det er vurdert til å være sprekk i vindu på soverom 1. Bør kontrolleres av glassmester. Til informasjon: Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvest-vendt innglasset balkong på 10 m2 (inkludert yttervegger). Gulvflate belagt med terrassebord av kompsitt. Rekkverk av glassbyggerstein, metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket er under 1,0 meter. Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Det er registrert malingsavflassing på himling. Konsekvens kan være fukt fra balkong over. Enkelte merker på terrassebord. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt ca. 2,35 meter i bad. Ca. 2,36 meter i toalettrom. Ca. 2,47 meter i soverom 3 og ca. 2,46 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring på bytte av innmat i sikringsskap samt downlights og dimmer utført av Elektriker Gruppen AS. Datert 20.10.2014.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 07.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

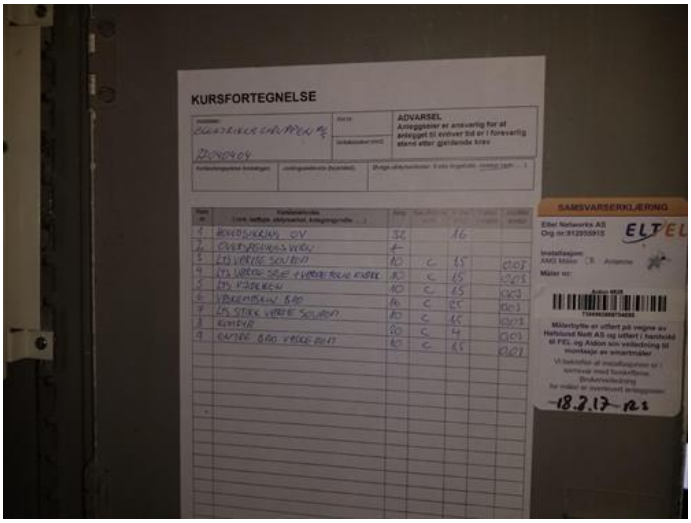
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

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.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5086 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000

Sak 7

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

Forslag fremmet av:
Marianne Lausund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges på møtet

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

- Velges på møtet

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

- Velges på møtet dersom noen stiller som kandidater

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Tillitsvalgte
På ordinær generalforsamling 19.06.2024 fikk styret følgende styresammensetning;

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

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

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

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

Ansatte/arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søppelhåndtering
Fortsatt er borettslaget søppelhåndtering dårlig. Borettslagets papircontainere er kun til vanlig husholdningsavfall (aviser, melkekartonger m.m.) Oslo kommune tømmer papircontainere kun 1 gang pr. uke og har ikke kapasitet til flere tømminger pr. uke. Har man store pappesker fra møbler, kjøkken, skap osv. må andelseier selv ordne bort kjøring. Papp/papir, tepper osv. skal heller ikke legges på taket over søppelskuret.
Det er også viktig at man knytter søppelposene godt igjen. Når søppelposene ikke er ordentlig lukket og matavfall osv. havner utenfor kassene, vil rottene komme tilbake.

Parkering
Styret har avtale om parkeringskontroll i gårdsrommet. Unipark vil kontrollere og bøtelegge biler som står parkert i gården i henhold til skiltning. Borettslaget har ingen utgifter med denne avtalen. I den siste tiden er det flere som har begynt å parkere i bakgården.
Avtalen med Unipark har det siste året vært lite brukt, men nå ser vi behovet for å bruke Unipark mer pga hyppig parkering. I tillegg har det vært to uheldige hendelser der ambulanse har vært forhindret å komme rundt og til oppgangen.
Det vil bare være lov for håndverksbiler å stå parkert i maks 3 dager.
Styret må få beskjed 1 uke i forkant hvis håndverksbiler skal parkere i bakgården, slik at Unipark kan varsles. Er ikke Unipark varslet, kan man bli bøtelagt uten varsling.
For privatbiler gjelder maks 15 minutter for av- og pålessing. Etter dette kan man bli bøtelagt.

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

I forbindelse med oppussing hadde det vært hyggelig at den som pusser opp tar ansvar. Vaske trappene og rydde opp etter seg med jevne mellomrom. Dette er et godt naboskap.
Det blir veldig mye støv som andre får inn i leiligheten ved oppussing, når det pigges og pusses.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 06.05.2025

Styret i Borettslaget Underhaugsveien 1-3

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 035 379**	**3 764 606**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-185 282	-404 362
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 004 069	-324 865
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 189 351**	**-729 227**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**846 028**	**3 035 379**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 30.04.2025
Styret i Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Inger Lise Ensrud Diana E. C. Jandl von Hall Dag Sverre Trosvik

Paul Fredrik Eilertsen

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

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

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	19 500
SUM INNTEKTER GARASJER	**19 500**
SUM GARASJER	**19 500**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Gnr. 214/ bnr. 354
Borettslaget eier en sekundærbolig/tjenesteleilighet som ikke er en andel. Formuesverdien for tjenesteleiligheten rapporteres i tredjepartsopplysninger og fordeles på andelseierne i henhold til andelsbrøken. Formuesverdien i 2024 er kr. 7 536 388.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2018	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 787 520	
Nedbetalt i år	288 843	
		-12 923 637
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	193 958	
Nedbetalt i år	1 715 226	
		-4 090 816
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 014 453**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JWMV7-1LK0Q-ENQVA-4GZVI-MWTJ2-6SF51

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-12 18:34:32 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JWMV7-1LK0Q-ENQVA-4GZVI-MWTJ2-6SF51

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25
Selskapsnummer: 5086 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

Organisasjonsnummer: 951151424
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Blindeforbundet. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar fra OBOS foreslått. Lars Amund Hermansen og Theis Tønnessen ble valgt som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

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

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

Fremmet av: Marianne Lausund

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**

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

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Inger Lise Ensrud

Følgende stilte til valg:
Inger Lise Ensrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Amund Hermandsen

Følgende stilte til valg:
Lars Amund Hermandsen

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Velges på møtet dersom noen stiller som kandidater

Type dokument: Protokolltilførsel til 2025 Årsmøte i borettslaget Underhaugsveien 1-3
Domene: Utredning av mulighet for sentral vannmåler mot Oslo Kommune
Skrevet av: Styret i Brl Underhaugsveien 1-3
Dato: 13.06.2025

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

Funn
Eier av leilighet 46, Marianne Lausund, informerte om funnene og det ble vist til besparelser opp mot 50 000 NOK per år.
Videre ble det vist til funn hos andre borettslag og sist ble det informert om mulig fremdrift hvis forslaget ble tatt til følge.

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

Styrebehandling
Styret tok opp forslaget på første ordinære styremøte den 8. August 2024 og kom frem til at forslaget ikke gjennomføres.
Begrunnelsen for dette resultatet var at den potensielle oppsiden var relativt begrenset og det er ikke klart om resultatet vil gi en besparelse mot det vi faktisk betaler i dag.
Styret er også klar over at det diskuteres om vannmålere skal bli obligatoriske i dag og i så fall vil styret selvfølgelig reversere denne beslutningen.

Nabolagsprofil

Underhaugsveien 3D - Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Bislett Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	3 min 0.2 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	14 min 1.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	5 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

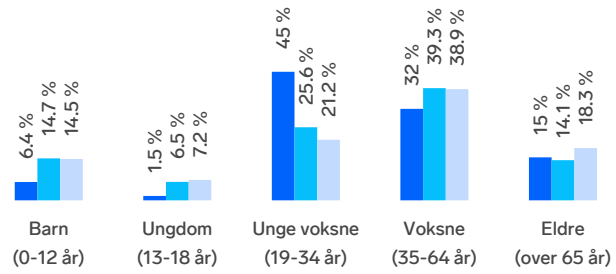
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 32 barn	3 min 0.2 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bislett Post i butikk	2 min 0.2 km
Rema 1000 Sporveisgata PostNord	4 min 0.3 km

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

1. Trikk
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

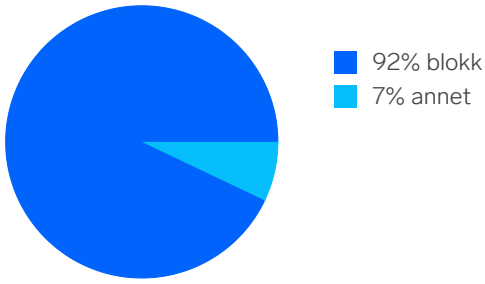
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Nye Bislett stadion, innendørs friidrett Aktivitetshall, fotball, friidrett	4 min 0.3 km
Den tysk-norske Aktivitetshall	4 min 0.3 km
SATS Fagerborg	3 min
SATS Bislett	4 min

Boligmasse



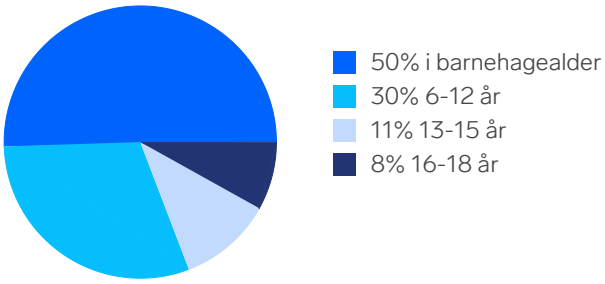
«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

Sitat fra en lokalkjent

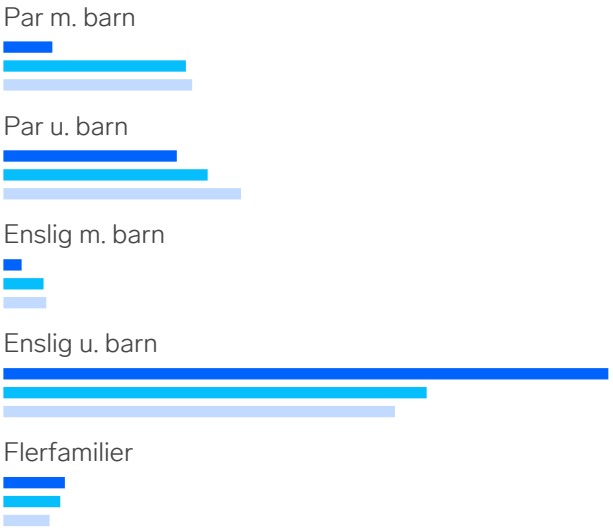
Varer/Tjenester

Valkyrien	11 min
Boots apotek Bislett	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



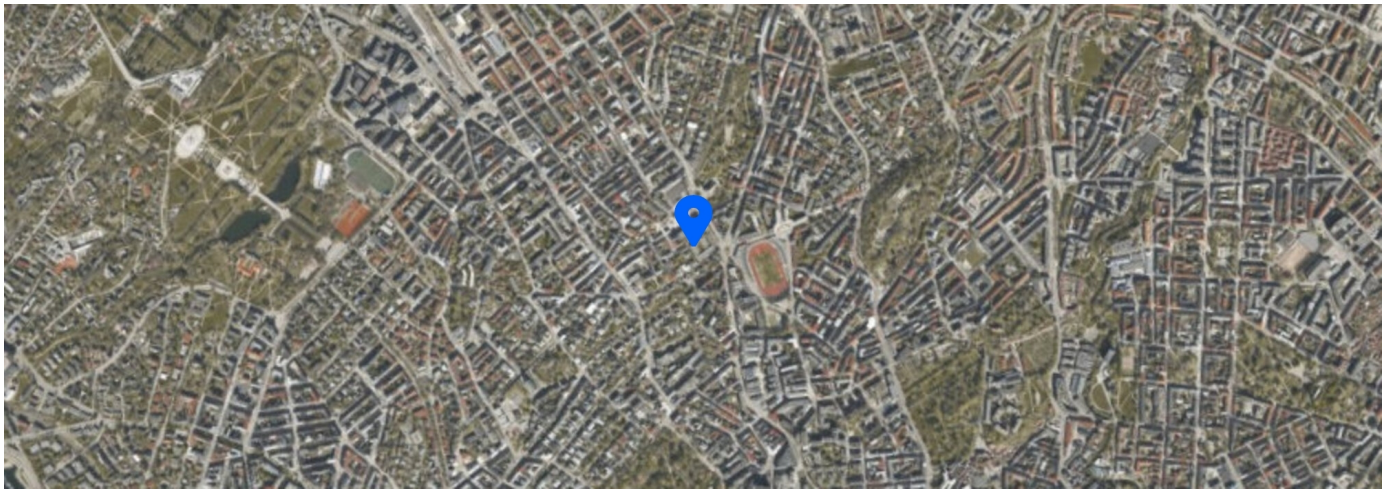
Familiesammensetning

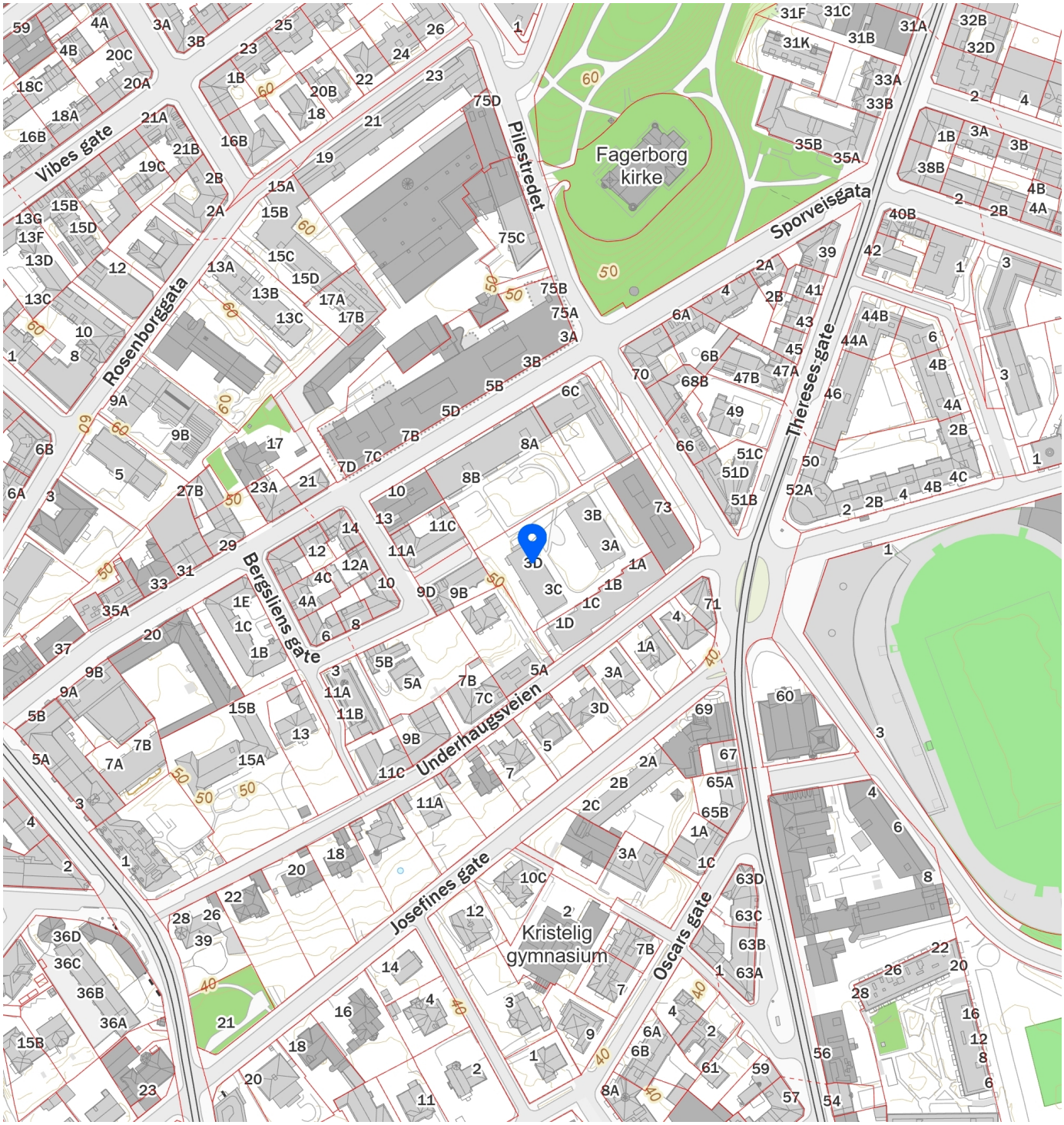


Sivilstand

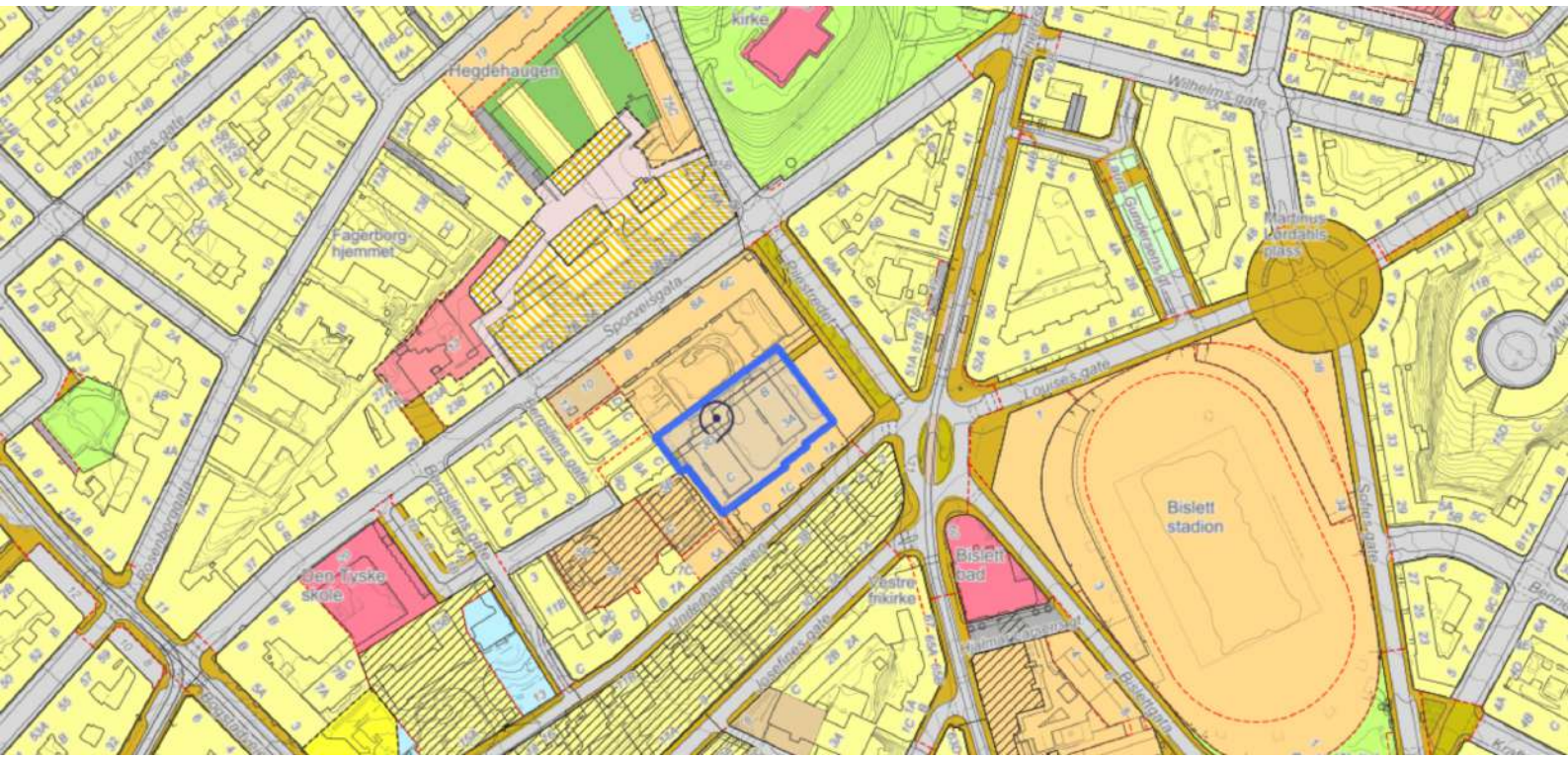
		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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


Hegdehaugen
Fagerborg hjemmet
Den Tyske skole
Bislett stadion
Bislett bad
Wilhelms gate
Louises gate
Sognsveisgata
Martinus Lardahls plass

Oslo

S-4211

Underhaugsveien 5

Vedtaksdato: 01.02.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199910042

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199910042

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsbestemmelser for: UNDERHAUGSVEIEN 5 og BERGSLIENSGATE 9, Gnr. 214, bnr. 6 og 358

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kart nr. IIP 00132, datert 14.11.2001 og revidert 12.05.2005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig
-
- Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (institusjon)
- Spesialområde bevaring – offentlig bygning / allmennyttig formål (institusjon)

§ 3. Byggeområde

Byggeområde for bolig

Området er tatt med kun for en reguleringsmessig opprydning og tillegges reguleringsplan S-2255 og S-2937. Området underlegges gjeldende bestemmelser i S-2255.

Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (institusjon)

Med institusjon menes i første rekke institusjonsboliger, boliger for vanskeligstilte og rusmiddelomsorgen.

I første etasje mot Underhaugsveien kan det tillates strøkstjenende virksomhet.
Atkomst er angitt med piler på reguleringskartet.
Det skal avsettes to beredskapsparkeringsplasser på egen eiendom.

Eksisterende maks høyde og maks gesims som vist på plankartet skal opprettholdes ved eventuelt nybygg eller endring av bebyggelsen. Nybygg eller tilbygg skal tilpasses området i form og målestokk, og det skal tas hensyn til terreng og vegetasjon. Eventuelle nybygg plasseres i reguleringslinje mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser, og det skal legges til rette for bedre atkomstforhold for bevegelseshemmede fra offentlig vei til den bakenforliggende bygningen Underhaugsveien 5B. Dersom eksisterende bygg rives og det oppføres nybygg skal det etableres parkering under terreng.
Utnyttelse: %TU = maksimum 150 %.

§ 4. Spesialområde

Bevaring – offentlig bygning / allmennyttig formål (institusjon)

Det bevarte huset med trapper, murer, omgivende brolegning og liknende elementer tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.

Alle fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk, eller tilbakeføres til dokumentert opprinnelig utseende. Fasadeendringer som er nødvendige for anleggets drift kan tillates når de ikke medfører vesentlig konflikt med verneverdiene.
Ved utbedring og reparasjon skal mest mulig av opprinnelige fasadeelementer, som vinduer, dører og taktekking bevares i sin opprinnelige sammenheng. Alt arbeid på bygningens eksteriør utover ordinært vedlikehold skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Haven skal bevares både i form og utstrekning. Endringer og tilføyelser kan gjøres når dette ikke er i strid med intensjonen om bevaring av det helhetlige anlegget. Det store løvtreet kan ikke hugges med mindre dette anbefales av trefaglig ekspertise.
Med institusjon menes i første rekke institusjonsboliger, boliger for vanskeligstilte og rusmiddelomsorgen.

§ 7. Utomhusplan

Det skal i forbindelse med søknad om rammetillatelse sendes inn plan for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise avkjørsler, parkering, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning, oppholdsarealer og lekearealer. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

Oslo

S-1597

Endret reguleringsplan for størstedelen av kvartalet begrenset av Sporveisgata - Pilestrådet - Underhaugsveien og Bogstadveien.

Vedtaksdato: 25.11.1969

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196901444

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23286, 3970

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STØRSTEDELEN AV KVARTALET BEGRENSET AV SPORVEISGATA - PILESTREDET - UNDERHAUGSVEIEN - BOGSTADVEIEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, og inndelt i 5 felter (områder) som inneholder tomter for boligbebyggelse og forretninger, hotell m.v.

§ 2. Det skal være 1 1/2 biloppstillingsplass pr. leilighet. For hybelleilighetene skal det være 1 biloppstillingsplass for annenhver hybelleilighet.
Biloppstillingsplasser på terreng (gåplanet) tillates ikke. Parkering for reguleringsområdet skal skje i underjordiske garasjeanlegg.

§ 3. Den del av arealet som er ubebygd skal være fellesareal for området. Plan for fellesarealet må utarbeides og godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.
Nåværende trær mot Sporveisgata og i kvartalet for øvrig skal i størst mulig utstrekning bevares.
Der det er mulig skal garasjetakene gå i flukt med tilstøtende terreng, og det skal være grøntareal på garasjetakene.

§ 4. Gangveg fra Bogstadveien fram til Pilestredet skal avsluttes med trappeforbindelse fra øvre gåplan ned til fortauplanet i Pilestredet.

§ 5. Bebyggelsesplaner skal utarbeides for de enkelte områder og godkjennes av bygningsrådet.

§ 6. I felt 5 på planen skal det innpasses boligbebyggelse for den sosiale sektor (trygdeboliger).

§ 7. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

§ 8. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune til anvendelse.

Oslo

3970

Bebyggelsesplan for eiendommene Sporveisgata 8, Underhaugsveien 1, 1B og Pilestredet 73.

3970 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197003326

Vedtaksdato: 11.02.1970
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se P 29.3.72, ark. Pilestredet 73
Knytning(er) mot andre planer: S-1597

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 26 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA