PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

KORSVOLL TERRASSE 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

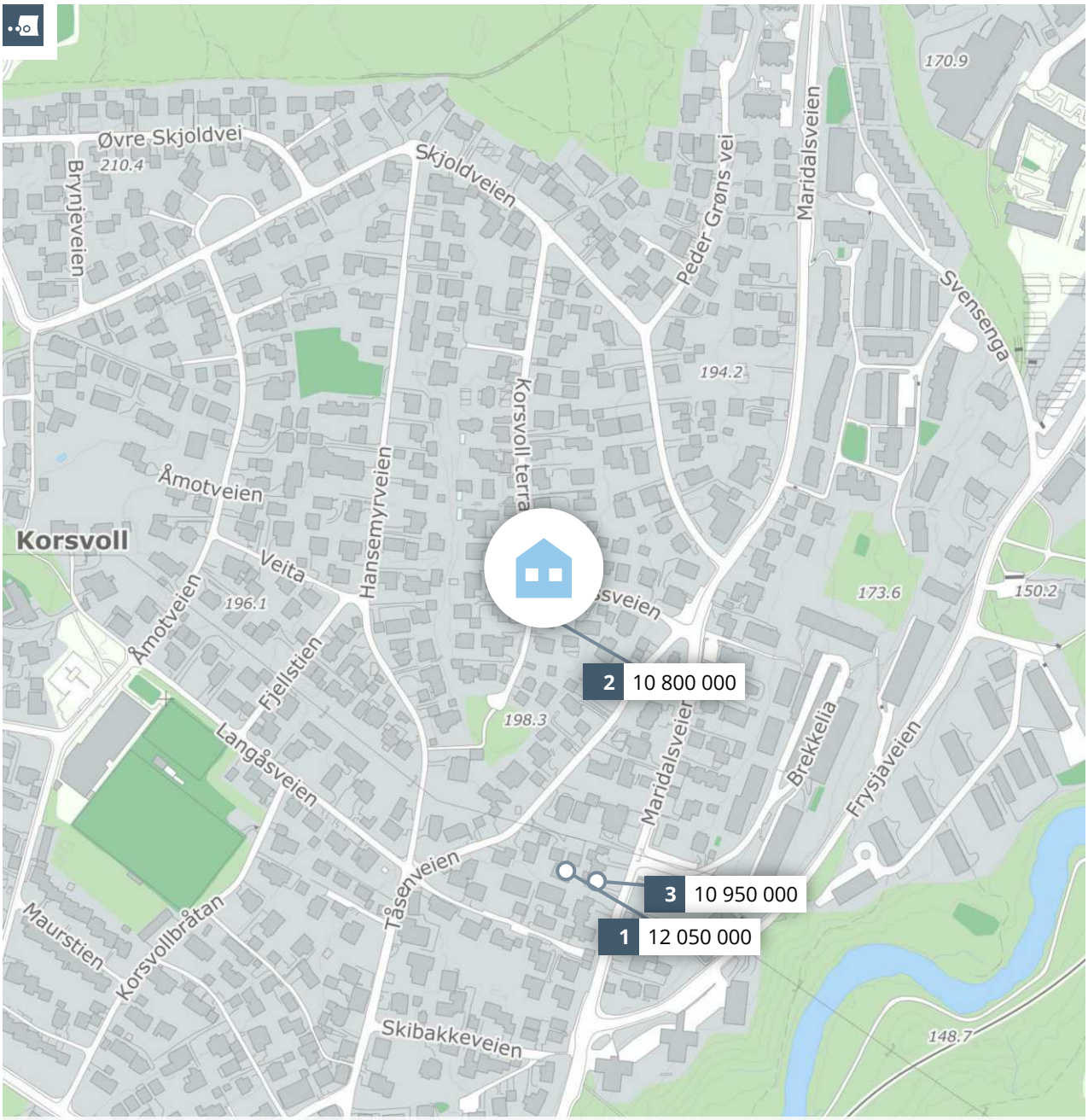
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KORSVOLL TERRASSE 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 13.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Korsvoll terrasse 7, 0881 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 59 BNR 29 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KORSVOLL

Verdivurdert til

12 000 000

-	12 000 000	107 143
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	19 m²	- m²	35 m²	- m²	21 m²
Tomt						789 m²
Byggeår						1930

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tåsenveien 131 D 91 m² 1922 1 296 m² 3 sov	27.05.2025	11 000 000	**12 050 000**	0	12 050 000	**132 418**
2	Korsvoll terrasse 5 124 m² 1937 1 013 m² 1 sov	28.04.2026	11 000 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**87 097**
3	Maridalsveien 336 138 m² 1955 663 m² 3 sov	20.10.2025	11 000 000	**10 950 000**	0	10 950 000	**79 348**

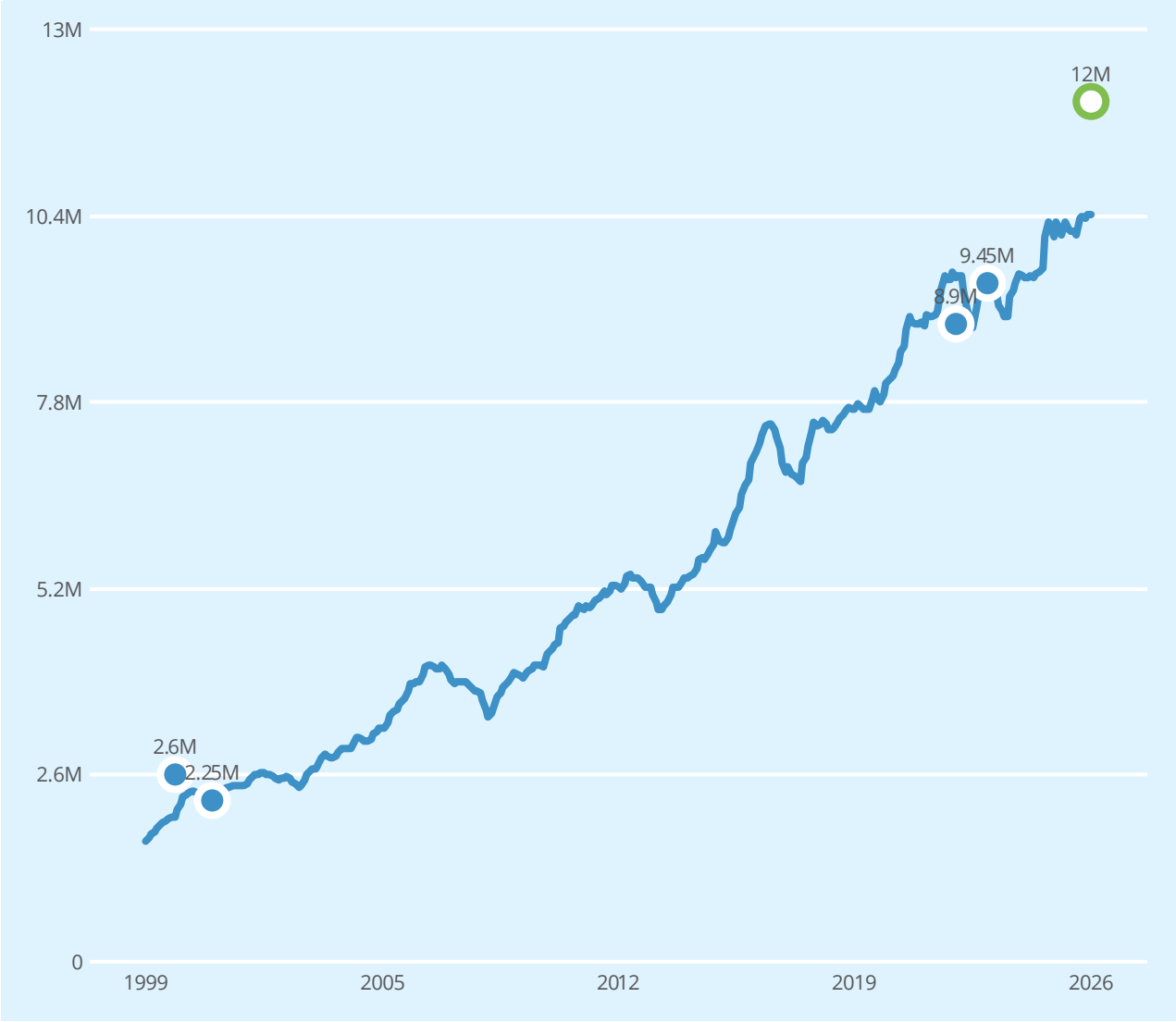
Flott halvpart av tomannsbolig over byggets andre og tredje etasje, med stor, solrik terrasse.
Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger siden kjøpet, blant annet:
Totalrenovering av bad og kjøkken, med planendring som gir et ekstra soverom.
Nytt system for vannbåren varme i gulv og ny varmtvannsbereder.
Oppgradert elektrisk anlegg på kjøkken og bad.
Utvendig maling av hele huset.
Oppussing av alle rom med nytt enstavs parkettgulv og malte vegger.
Ny peisovn som erstatter tidligere peis.
Ny markise over terrassen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.05.2023	23.05.2023	03.07.2023	9 000 000	9 450 000	0	9 450 000	3
19.06.2022	27.06.2022	01.08.2022	9 000 000	8 900 000	0	8 900 000	
07.12.2000		07.12.2000	-	2 250 000	-	2 250 000	
12.11.1999		12.11.1999	-	2 600 000	-	2 600 000	

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

Tomannsboliger til salgs i KORSVOLL grunnkrets nå

2
tomannsboliger
til salgs

21.6M
21.0M
20 100 000 Prisantydning i snitt
19.2M
18.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
18
dager

Tomannsboliger solgt i KORSVOLL grunnkrets siste 12 mnd

11
tomannsboliger
solgt

14.6M
14 390 000 Salgspris i snitt
14 245 000 Prisantydning i snitt
14.0M
13.8M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 143 Korsvoll terrasse 7
Totalpris 12 000 000

97 885 KORSVOLL grunnkrets i snitt siste 12 mnd

95 137 Nordre Aker bydel i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Korsvoll terrasse 7 , 0881 OSLO

OSLO kommune

gnr. 59, bnr. 29, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26123 **Eiendomsverdi ref nr:** WK2291

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart tomannsbolig beliggende hovedsakelig i byggets 2. og loftsetasje med inngangsparti i 1. etasje. Bygget er oppført i bindingsverk utvending kledd med liggende panel. Saltakskonstruksjon tekket med takplater. Ukjent grunnmur og fundamentering.

–

Det gjøres oppmerksom på at huset har enkelte tekniske løsninger for både elektro og vvs - undertegnede har begrenset kunnskap om slike installasjoner så det anbefales at selger eller fagkyndige kontaktes ved spørsmål om systemer og hvordan disse fungerer.

–

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsmessige prinsipper i boligen som blant annet isolasjon mm fraviker dagens krav.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
I perioden 2023-2025 er det lagt nytt parkettgulv i alle rom. Gulv på soverom i 2. etasje, gang i 2. etasje og kjøkken er lagt av Grorud Håndtverk-service AS, øvrige rom er lagt selv. Kjøkken er revet og bygget opp på nytt av Grorud Håndtverk-service AS. De har også fikset alt det elektroniske, inkludert nye spotter, kurser og stikk. Innredningen har vi satt inn selv. Det ble satt inn ny peisovn i stue høsten 2023. Arbeidet ble gjort av Murmester Andersen AS.
Hele huset ble malt våren 2025. Arbeidet ble utført av Mall og Bygg Kvalitet AS. Sommeren 2024 ble det skiftet ytterpanel på vegg mot sør (over terrassen) og bygget et enkelt overbygg på terrasse. Sommeren 2024 ble det satt opp ny markise over vinduer på veranda, utført av HD Solskjerming AS.

Tomannsbolig - Byggeår: 1930

INNVENDIG Gå til side

Boligen har lyse fliser i entré og en-stavs parkettgulv i øvrige oppholdsrom med vannbåren gulvvarme i 2. etasje.
Malte slette vegg- og takflater samt malt panel tak i stuen. Innfelte downlights i flere rom.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,39 m og ca 1,99/2,33 m i loftsetasje.

VÅTROM Gå til side

Delvis flislagt bad/vaskerom med vannbåren gulvvarme, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp og ferdigstil i januar 2025 av Grorud Rørleggerservice AS. Selger innehar prosjektbeskrivelse med FDV. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette laminerte fronter og benkeplate i tre med underlimt dobbel stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Blauknecht, stekeovn i høyskap fra Siemens, samt kjøleskap, fryser og platetopp med integrert avtrekksvifte fra AEG.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av både kobber og rør i rør.
Vannfordelerskap med stoppekran er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Boligen har mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med tilluft via ventiler i yttervegg.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom.
Varmtvannstank for både vannbåren gulvvarme og forbruksvann på ca 198/97L fra 2024 er plassert på badet/vaskerommet.
Boligen har vannbåren gulvvarme i 2.etasje.
Vannfordelerskap er plassert på bad/vaskerom.
Sikringsskap plassert på soverom i 2. etasje.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 12 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Soverom og bad i 2. etasje er endret iht godkjente byggetegninger. Soverom er godkjent som kontor og bad er bygget om fra både vaskerom og bad. Soverom i loftsetasjen er godkjent som stue. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det kan utløse søknad om endringer hos kommunen.

Selger opplyser at takoverbygget på terrassen ikke er byggesøkt til kommunen.

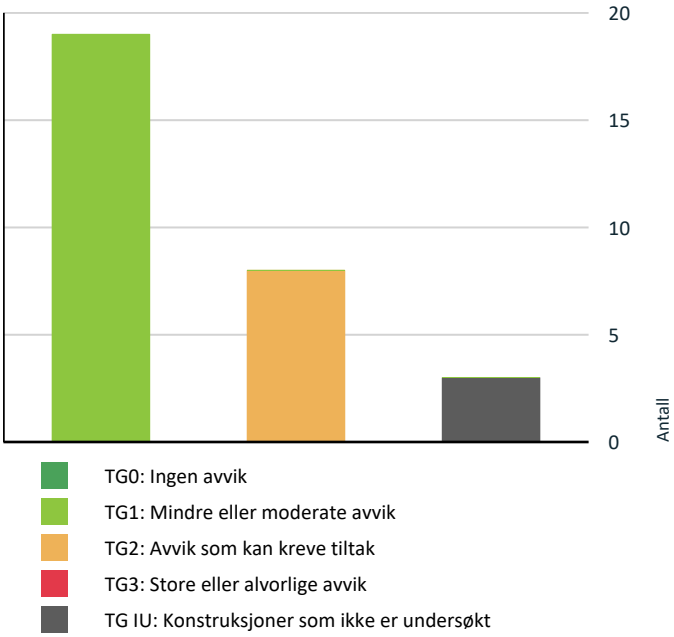
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at boligen har mange tekniske løsninger for både elektro og vvs - undertegnede har begrenset kunnskap om slike installasjoner så det anbefales at selger eller fagkyndige kontaktes ved spørsmål om systemer og hvordan disse fungerer.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå grunnet HMS hensyn. Det vil derfor være forhold som ikke lar seg avdekke som blant annet stikktakning/fuktmålinger i treverk mm.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1930

Kommentar
Det er ikke videre undersøkt forhold rundt om- og påbygg.

Anvendelse

Standard
Boligen inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpanner.
Ukjent undertak.

–

Det foreligger ingen kjent informasjon om alder på tak og undertak.
Taket er også kun visuelt besiktiget fra vinduer i boligen. Grunnet HMS forhold vil det ikke være forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket innehar synlig slitasje på overflater, og det vurderes til at mer enn halvparten av forventet brukstid på både taktekkingen og undertak er passert.
Det er påvist noe slitasje på nordvendte vindskibord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Grunnet alder må det kunne forventes normalt vedlikehold som mindre utskiftninger og utbedringer.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag i lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det drypper vann ned fra tak foran garasjen på grunn av sprekk i takrenne.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende panel.

–

Selger opplyser at sydveggen på huset er panelt om i deres eie.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

På er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning med unntak av på husets sydside.
Det er noe værslitasje på enkelte panelbord og gesimsbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon i tre med taksperrer.

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget med unntak av på det lille knekottet på det ene soverommet. Det er ingen mulighet til vurderinger av konstruksjoner, isolering og lufting utover alder og observasjoner fra loftsetasjen samt av det som er synlig på knekottet. Fra synlige områder utvendig er det kun observert minimalt med lufting i raft/gesims. I knekott er dampsperre ikke klemt i alle skjøter og gjennomføringer som kan føre til dampgjennomtregning i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om det lar ser gjøre bør det foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge takets oppbygning. Det er viktig med lufting av takkonstruksjoner. Manglende lufting av takkonstruksjoner medfører risiko for fuktproblematikk, råteskader av konstruksjon, kondens, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjoner. Dampsperre bør også tettes der det lar seg gjøre for å unngå luft/damplekkasjer inn i konstruksjonen.



Det er foretatt stikktakning i taksperre i knekott. Ingen forhøyede fuktverdier påvist.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2005/07/08.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1995/96.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik på vinduene grunnet alder, slitasje, redusert funksjon og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt/lakkert inngangsdør i tre med 2-lags isolerglass produsert i 2008.
Døren er utadslående.

To-fløyd balkongdør i tre med 3-lags isolerglass, produsert i 2020
Dørene er utadslående og hoveddør kan låses i åpen luftestilling.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre. Liten del med tak.
Rekkverk med liggende panel og gulvdekke med beisede terrassebord.
Det er manuell terrassemarkise, vegglamper og stikkontakt på vegger.

–

Rekkverkshøyder er målt til ca 1,01 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har lyse fliser i entré og Pergo Lofoten 1-stav parkettgulv i øvrige oppholdsrom med vannbåren gulvvarme i 2. etasje.
Malte slette vegg- og takflater samt malt panel tak i stuen. Innfelte downlights i flere rom.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,39 m og ca 1,99/2,33 m i loftsetasje.

–

Det er foretatt banketest på fliser i entré, og det lot seg ikke påvise om det er bom/hulrom under fliser eller om det er lyd fra konstruksjonen som høres ut som bom/hulrom. Det er ingen synlige sprekker/riss i hverken fliser eller fuger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 3-5 mm på kjøkkenet, to mindre soverom og trapperom 2. etasje, ca 8 mm i stuen, ca 10 mm i trapperom loftsetasje og ca 12 mm på hovedsoverom.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn fra Jøtul i stuen.
Pusset pipeløp i stue og pusset/malt teglsteinspipe i loftsetasje.

Tilstandsrapport

–

Det er registrert mindre synlige riss i overflate på pipeløp i stue. Sammen med opplysning om stålpiperehabilitering i 2016 vurderes riss kun som kosmetiske forhold.
Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Denne seksjonen har ingen rom under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Både profilerte og slette innerdører.
Dør meg glassfelt til stuen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Diverse plassbygde skap og innredninger.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Delvis flislagt bad/vaskerom med vannbåren gulvvarme, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp og ferdigstil i januar 2025 av Grorud Rørleggerservice AS. Selger innehar prosjektbeskrivelse med FDV. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Lysegrå 60x60cm fliser på vegger i dusjsonen, malte slette flater på øvrige vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu med treverk er plassert i dusjsonen og er ved dusjing utsatt for vann og fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Treverk som utsettes for direkte vann og fukt er ikke egnet da de har høy fukt- og råteskade frekvens. For å unngå skader på vindu bør dette fuktbeskyttes.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå 60x60cm fliser på gulvet med nedsenket dusjnisje.

–

Det er målt ca 33 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Plastsluk med vannlås plassert ved varmtvannstank.
Dokumentert bruk av smøremembran.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med flislagt halvvegg og glassvegg, termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltakning mot våtsonen på badet fra tilstøtende rom da badet er nylig pusset opp og vurderes derfor som unødig. Det kan likevel foretas hulltakning før garanti fra håndverker utløper for å undersøke etter fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette laminerte fronter og benkeplate i tre med underlimt dobbel stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Blauknecht, stekeovn i høyskap fra Siemens, samt kjøleskap, fryser og platetopp med integrert avtrekksvifte fra AEG.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonsplatetopp med integrert kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

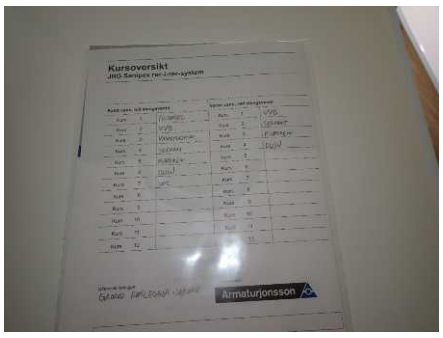
Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av både kobber og rør i rør.
Vannfordelerskap med stoppekran er plassert på badet.





Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med tilluft via ventiler i yttervegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank for både vannbåren gulvvarme og forbruksvann på ca 198/97L fra 2024 er plassert på badet/vaskerommet.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i 2.etasje.
Vannfordelerskap er plassert på bad/vaskerom.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert på soverom i 2. etasje.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 12 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Mens vi har bodd her; ja

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

   Ja, i 2017 ble det installert en AMS-måler av Eltech Networks AS. Det er lagt nye sikringer og kurser ifm oppgradering av bad og kjøkken i januar 2025. Det er gjort av Grorud Håndtverk-service AS.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei, det har ikke skjedd mens vi har bodd her

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Det har vært varmgang i gamle halogen-spotter. Alle disse er skiftet og erstattet med LED.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport



Inntakssikring plassert i knekott.



Inntakssikring plassert i knekott.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

–

Kontroll av byggegrunn er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent alder på fuktsikring og drenering.

–

Kontroll av drenering og fuktsikring er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.
Henviser forøvrig til Sintef Byggforsk detaljblad 514.221 Utvendig fuktsikring av bygninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent fundamenteringsprinsipp og grunnmur.
Gulv på grunn.

–

Tilstandsrapport

Grunn og fundamentering er ikke videre vurdert da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet gårdsplass med belegningsstein.

Seksjonen ligger i byggets 2. etasje og foruten gårdsplass er resten av tomten seksjonert til den andre seksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ved nedbør bør det vurderes om vann blir liggende eller renner mot husvegg som vil kunne gi økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon. Det kan da være risiko for vanninntrenging i kjeller eller sokkeletasje. Ved evt liggende vann eller mot husvegg bør det vurderes å anlegge fall fra husvegg.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Det er tretrapp i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Foreløpig ukjent byggeår for undertegnede

Standard
Normal standard på garasje

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkeltgarasje med asfaltert gulvdekke og plater på vegger samt leddet garasjeport.
Lagringskott over garasjen.

Garasjen er et tilleggsbygg og omfattes ikke av tilstandsrapporten, men følgende er registrert:
Det er registert svartsopp på overflater spesielt på lagringskott. Ellers noe slitasje på plater på vegg i garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

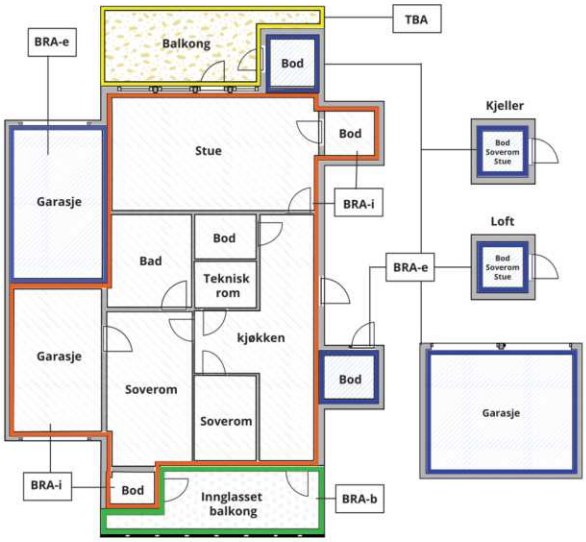
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	27			27		21	48
2. Etasje	80			80	35		80
1. Etasje	5			5			5
SUM	**112**				**35**	**21**	**133**
SUM BRA	**112**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trapperom, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Hall m/trapp, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue/spisestue		
1. Etasje	Entré		

Kommentar

Utgang til sydvent terrasse på ca 35 m2 fra stuen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Soverom og bad i 2. etasje er endret iht godkjente byggetegninger. Soverom er godkjent som kontor og bad er bygget om fra både vaskerom og bad. Soverom i loftsetasjen er godkjent som stue. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det kan utløse søknad om endringer hos kommunen.

Selger opplyser at takoverbygget på terrassen ikke er byggesøkt til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Deler av loftsetasjen har en takhøyde på ca 1,99 m som er under 2,00 m.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Eirik Dramdal Borge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	29		2	425 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Korsvoll terrasse 7

Hjemmelshaver
Borge Eirik Dramdal, Ekerholt Ragnhild Stamer

Boligselskap	Eierandel
Eierseksjonssameie Korsvoll Terrasse 7	105 / 316

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart to-mannsbolig hvor denne seksjonen hovedsakelig er beliggende i boligens 2. og loftsetasje med adkomst via entré i 1. etasje. Boligen ligger på Korsvoll i Bydel Nordre Aker som er et rolig og etablert boligområde nord i Oslo. Området er kjent for sin nærhet til marka, med kort vei til både Sognsvann, Maridalen og store tur- og rekreasjonsområder i Nordmarka. Beliggenheten kombinerer et stille, grønt bomiljø med relativ nærhet til byen, med gode bussforbindelser og tilgang til T-bane i nærliggende områder. Nabolaget består hovedsakelig av småhusbebyggelse som eneboliger og tomannsboliger, og oppleves som familievennlig og skjermet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 425 m².

Tinglyste/andre forhold

Se vedtekter for ytterligere beskrivelser av hvordan sameiet er satt opp.

Pakreringsforhold

Det medfølger en garasjeplass til seksjonen.
Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	30.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WK2291

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260254
Addresse	Korsvoll terrasse 7		
Postnr.	0881	Sted	OSLO
Selgers navn	Ragnhild Stamer Ekerholt		
Selgers navn	Eirik Dramdal Borge		

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?

07/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år og 10 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

30578683

Våtrom

Initialer selger:
R S
E D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrehab av bad, inkludert nytt: isolasjon i vegg, styringssystem for vannbåren varme, rør for vannb. varme i gulv, membran på gulv og vegger, fliser på gulv og i dusj-nisje, vv-bereder, dusjarmatur, vask, do med sisterne og opplegg til oppvaskmaskin.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV som beskriver hva som er gjort, hvilke materialer og produkter som er brukt, dokumentert med bilder. Samsvarserklæring sluttkontroll fra elektriker.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er utført membranarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister. På våtrommet er det lagt en toppmembran. Det betyr at membranen ligger rett under flisene.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er montert gulvsluk på våtrommet. Sluket er montert så det lett kan rengjøres og vedlikeholdes. Produktet er montert i henhold til produktets monteringsanvisning. Mer info i vedlagte FDV.

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

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

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

Lagt nye stikk, spotter i tak, el-uttak til vv-bereder, vask, vaskemaskin. Se vedlagt FDV.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV som beskriver hva som er gjort, hvilke materialer og produkter som er brukt, dokumentert med bilder. Samsvarserklæring sluttkontroll fra elektriker.

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

Beskrivelse:

Lakk er flasset av på takplater. Det er ikke blitt utført fagmessig tilstandsvurdering av taket i senere tid. Siden det er av eldre dato, oppfordres til å få dette sjekket av fagfolk.

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

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

Hele huset ble malt våren 2025. Sommeren 2024 ble det skiftet kledning på vegg mot sør (fra terrassen og opp til møne), snekret et overbygg på terrasse og satt opp ny markise over vinduer på veranda.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husmaling ble utført av malerfirmaet Mall og bygg kvalitet Pantilica Elvis. Skifting av panel + overbygg terrasse utført av Svenning Bygg AS. Markise ble satt opp av HD Solskjerming AS.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Levering og montering av nye jordfeilautomater for nye kurser til kjøkken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Link til samsvarserklæring elektriker ligger på s. 15 i vedlagte FDV.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Grorud Håndtverksservice AS, januar 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

I forbindelse med en større oppgradering av boligen i 2024/2025, ble rominndelingen i 2. etg noe endret, slik at det ble et nytt soverom i etasjen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, det er bygget et lite overbygg på terrassen. Det ble gjort i 2024.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, det er et lite hull i takrenne over garasjeport, som gjør at det tidvis drypper ned foran garasjeport.

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)

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

Beskrivelse:

På Korsvoll terr. 10 er det meldt om: nytt bygg (boligformål), endring av boligenhet (sammenslåing av bolig) og riving av deler av bygg. På Korsvoll terr. 9A er det meldt om endring i innv brannskille i bygg og bærekonstruksjoner i bygg, samt utv fasade

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det finnes et gammelt sikringsskap i luke på soverom som vender mot nord (3. etg). Det er aldri sjekket opp hvorvidt dette fortsatt har noen funksjon. Alle kurser i boenheten styres fra sikringsskap i 2. etg.

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

Dato	12.05.2026
Signert av	*Ragnhild Stamer Ekerholt*
Signert av	*Eirik Dramdal Borge*

Initialer selger:
R S
E D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Korsvoll terrasse 7

Nabolaget Korsvoll - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	20 min 1.6 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	17 min 1.4 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	5 min 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsvoll Linje 51, 54	2 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	16 min 1.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.6 km

BARNEHAGER

Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.7 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.7 km
Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	4 min
Meny Frysja	11 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	19 min
Vitusapotek Frysjaparken	9 min
Torgbygget Vinmonopol	22 min

SPORT

Korsvoll kunstgressbane	10 min
Korsvoll skole	14 min
Avancia Xpress Kjelsås	11 min
EVO Frysja	12 min

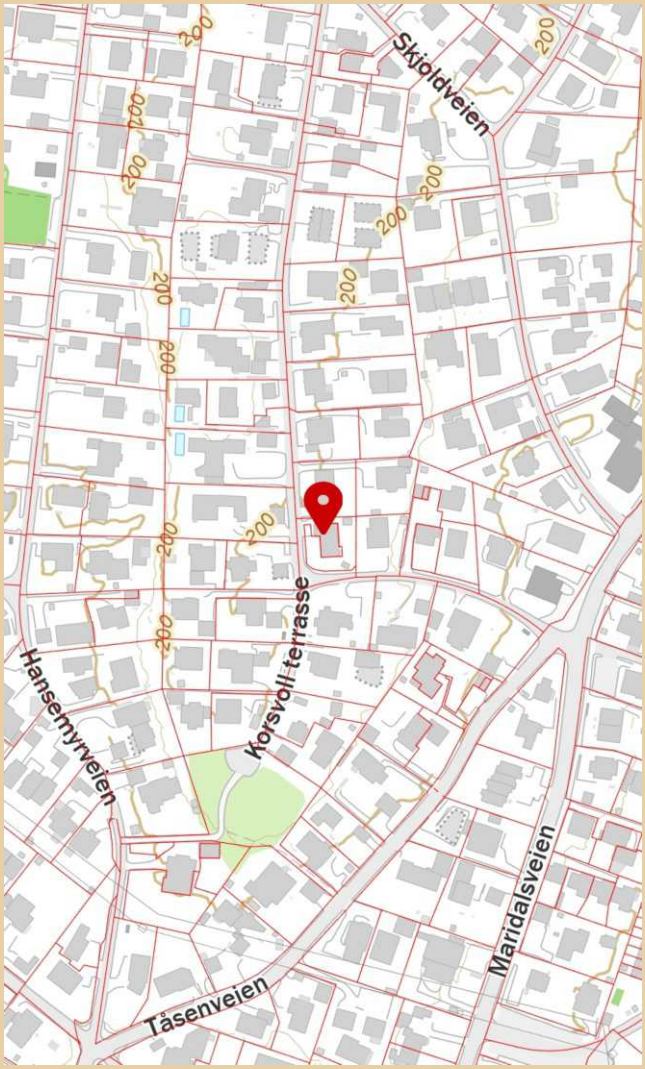
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

Korsvoll terrasse 7

Nabolaget Korsvoll - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	20 min 1.6 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	17 min 1.4 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	5 min 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsvoll Linje 51, 54	2 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	16 min 1.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.6 km

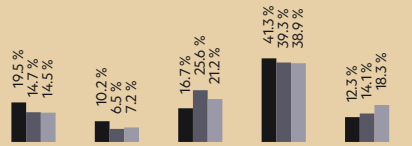
BARNEHAGER

Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.7 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.7 km
Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	4 min
Meny Frysja	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Korsvoll	2 112	757
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

SPORT

Korsvoll kunstgressbane	10 min
Korsvoll skole	14 min
Avancia Xpress Kjelsås	11 min
EVO Frysja	12 min

«Dette er et topp sted å bo. Marka i nærheten med alle fasiliteter. Flotte skiløyper om vinteren. Flott turterreng for løping.»

— Sitat fra en lokalkjent

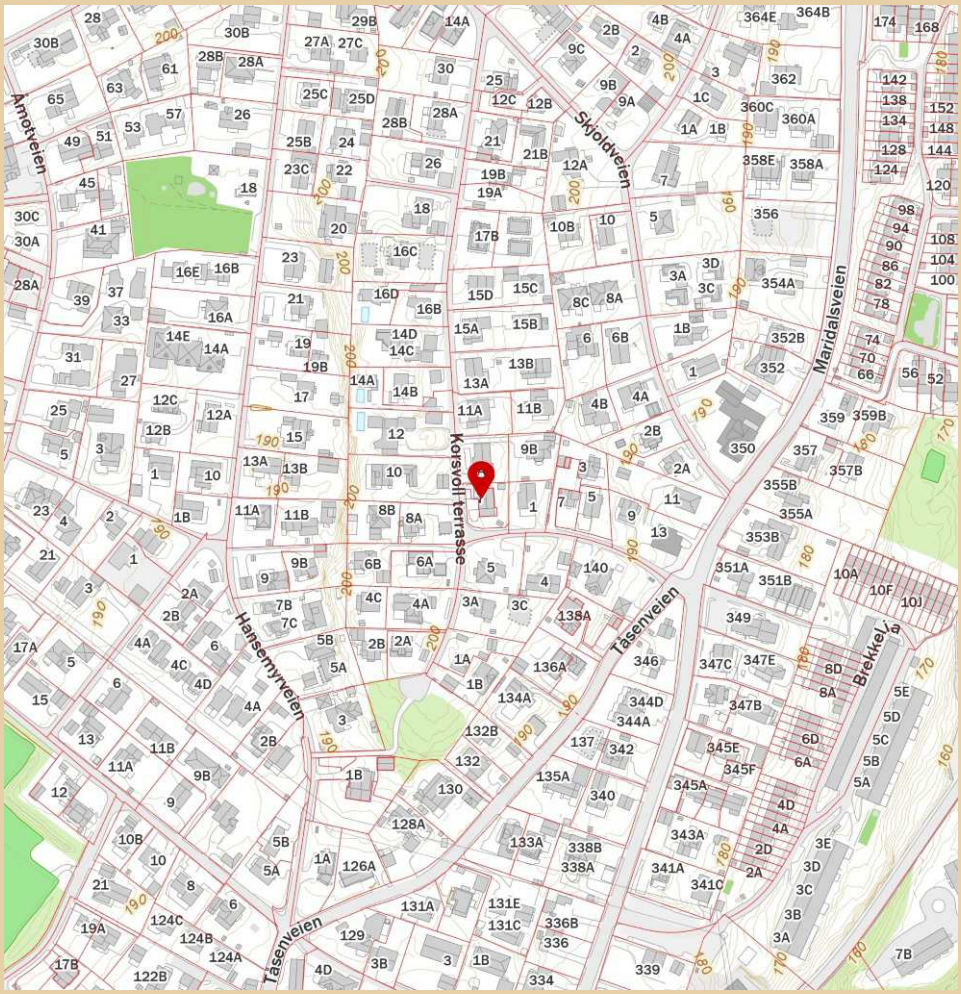
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Gateparkering
Lett 93/100



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

Korsvoll terrasse 7

Nabolaget Korsvoll - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	20 min 1.6 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	17 min 1.4 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	5 min 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsvoll Linje 51, 54	2 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	16 min 1.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.6 km

BARNEHAGER

Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.7 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.7 km
Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	4 min
Meny Frysja	11 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	19 min
Vitusapotek Frysjaparken	9 min
Torgbygget Vinmonopol	22 min

SPORT

Korsvoll kunstgressbane	10 min
Korsvoll skole	14 min
Avancia Xpress Kjelsås	11 min
EVO Frysja	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

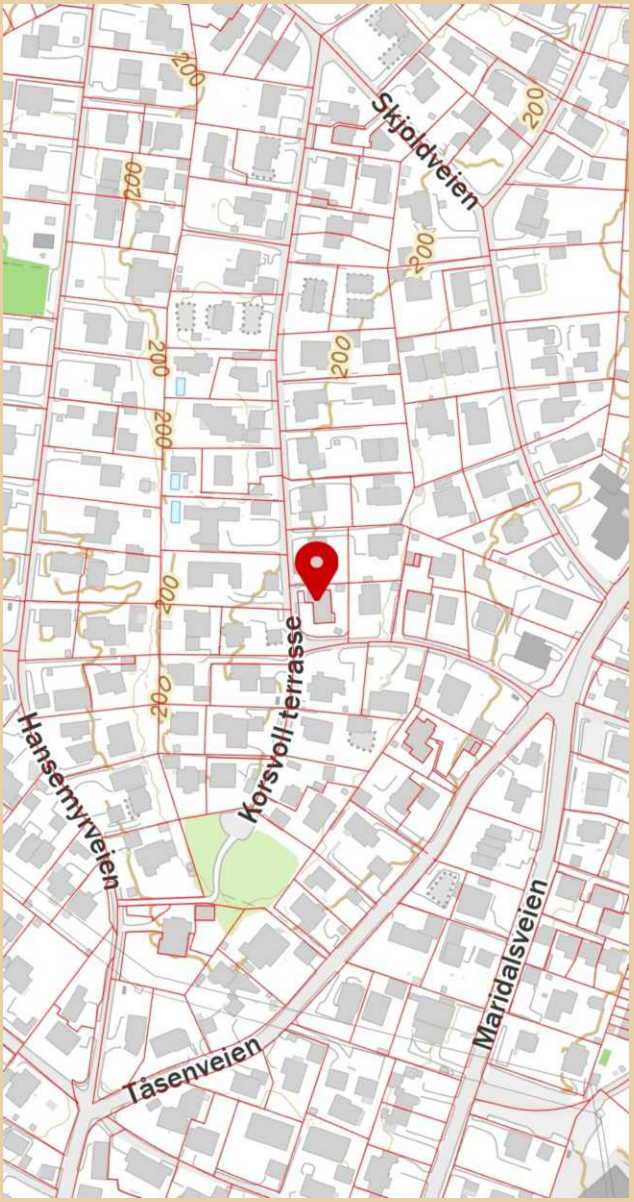
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Gateparkering
Lett 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

Energiattest



Adresse **Korsvoll terrasse 7, 0881 OSLO**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293110**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80160259**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1930**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **228,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **228,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 156 kWh**

Oslo

Utskriftsdato: 28.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 28.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/29 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Korsvoll terrasse 7 0881 OSLO
Fakturamottaker:	Hovind Håvard Korsvoll terrasse 7 0881 OSLO
Eiernavn:	Hovind Håvard Ragnar

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 28.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/29/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Korsvoll terrasse 7 0881 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 17 412,73
Fakturamottaker:	Ekerholt Ragnhild Stamer Korsvoll Terrasse 7 0881 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 4 007,00
Eiernavn:	Ekerholt Ragnhild Stamer	Totalt	NOK 21 419,73

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**5 320,00**	**0,00**	26030000234599032	11878614	05.03.2026	25.03.2026
2026	2026	2	**5 387,95**	**0,00**	26040000234599030	11998523	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**10 707,95**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	4 007,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	6 548,17
Vann- og avløpsgebyr	10 577,56
Renter	50,00
Totale avgifter	**21 419,73**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET KORSVOLL TERRASSE 7

1. EIERSEKSJONSSAMEIET

Eierseksjonssameiets navn er Korsvoll Terrasse 7, og består av to boligseksjoner.

Seksjon nr. 1 består av første etasje og kjeller, hele hagen, og parkeringsareal på del av gårdsplassen som fremgår av vedlagt tegning (bilag nr. 1).

Seksjon nr. 2 består av andre etasje og loft og garasjen på eiendommen.

Øvrige arealer til felles bruk (fellesareal).

Eiendommen er beliggende i Oslo kommune på gnr. 59, bnr. 29 i Oslo kommune.

2. FORMÅL

Eierseksjonssameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldene lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017, som trådte i kraft 01.01.2018.

3. SAMMENSETNING AV STYRE

Eierseksjonssameiet skal ha et styre og styret skal bestå av en person fra hver seksjon. Styrelederververvet går på omgang, slik at eier av seksjon 1 er leder i oddetallsår og eier av seksjon 2 er leder i partallsår.

4. RETTSLIG RÅDERETT

Eierseksjonssameiet skal ha som formål å forvalte eiendommen til beste for seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier rår rettslig som eier over sin seksjon slik den er beskrevet i pkt. 1 ovenfor.

Ved salg eller utleie av det bruksretten omfatter, skal den andre seksjonseier skriftlig varsles på forhånd. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn, og dersom ikke meddelt innen 14 dager, etter skriftlig melding mottatt, skal ny eier/leietaker være å anse som godkjent.

Kostnader til eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne. Dette er f.eks. vedlikehold av huset. Seksjonseierne er selv ansvarlig for kostnader til vedlikehold av sine seksjoner (herunder tilleggsareal til disse).

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Det er ikke tillatt å selge deler av sin egen seksjon eller det bruksretten omfatter uten den andre seksjonens samtykke.

5. FYSISK RÅDERETT

Bruksenhetene som er knyttet til eierseksjonene, må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukeren av den andre seksjonen. Ingen del av eiendommen skal brukes til annet enn boligformål og vanlige ordensregler pliktes etterkommet.

Den enkelte seksjonseier rår fysisk som eier over sin seksjon slik den er beskrevet i pkt. 1 ovenfor.

For del av gårdsplass som er fellesareal gjelder følgende regler for sameiet:

- Seksjonseierne skal til enhver tid sørge for at seksjonseierne har fri tilgang til sine seksjoner, herunder sitt eget parkeringsareal, og fellesarealet skal kun benyttes til inn- og utkjøring (atkomst) samt til kortere stopp (20 minutter) for av- og pålessing.

- Fellesarealet skal ikke benyttes som parkeringsplass for gjester o.l med mindre dette er avtalt på forhånd mellom seksjonseierne.

Seksjonene har separate inngangsdører.

Vedlikehold av det bruksretten omfatter påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlates det å foreta nødvendig vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan den andre seksjonseier sørge for at dette blir utført for den ansvarliges regning og risiko.

Inn under den enkelte seksjonseiers forpliktelser kommer ting som vedlikehold og bytting av vinduer, inngangsparti, dører, teknisk utstyr og elektrisk anlegg som er til eksklusiv bruk. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller er til ulempe for den andre seksjonseier.

Ingen av seksjonseierne har rett til å utføre påbygg eller fasaderelaterte forandringer uten den andres skriftlige samtykke. Dette gjelder også fradeling og salg av andel av bolig eller tomt.

6. FELLESUTGIFTER

Alle fellesutgifter tilknyttet eierseksjonssameiet fordeles 50/50, med unntak av felles bygningsforsikring hvor seksjon nr. 1 betaler 2/3 og seksjon nr. 2 betaler 1/3 fordelt etter andel P-rom/BRA.

Seksjonseierne hefter utad solidarisk ansvarlig for alle forpliktelser, men er innbyrdes bare ansvarlig i forhold til eierbrøken. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Dersom en seksjonseier må dekke utgifter eller bli ansvarlig for forpliktelser for eierseksjonssameiet og i tilfelle med et større beløp enn hans sameieandel tilsier, skal han for det overskytende ha regress mot den andre seksjonseier.

Utgifter med eiendommen som ikke knyttes til den enkeltes bruksenhet, bæres av seksjonseierne seg i mellom etter eierbrøken.

Eiendommens bebyggelse skal til enhver tid holdes forsvarlig forsikret under ett.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et akontobeløp til eierseksjonssameiet til dekning av kostnader som bygger på årsbudsjett og eierbrøken.

I budsjettet og det senere driftsregnskapet skal det tas hensyn til et rimelig og naturlig fondsopplegg til dekning/sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en seksjonseier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt, med mindre den nye eieren skyter inn tilsvarende beløp.

7. UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Utvendig endringer på bebyggelsen er ikke tillatt uten godkjenning av den andre seksjonseier. Alt vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevd for hele eiendommens bevarelse og utseende. Det må til enhver tid tas hensyn til at eiendommen skal fremtre som en enhet. For ettersyn, installasjoner o.l. plikter den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfattes av bruksretten. Dette gjelder også ubebygget grunn i den utstrekning det er nødvendig.

8. MISLIGHOLD

Dersom den som eier seksjon av eiendommen, eller den som disponerer bruksretten vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor den andre seksjonseier eller bruker, kan vedkommende pålegges å flytte. Herav skal det i tilfelle gis minst 3 måneders skriftlig varsel. Fraflytting kan bare avverges dersom forholdet er rettet opp innen fristens utløp.

Det som foran er bestemt gjelder også misligholdelse av ikke-økonomisk art. Den som utsetter seg for misligholdelse plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som den andre seksjonseier eller bruker påføres, derunder markedsrente til enhver tid av beløp som ikke betales ved forfall. Det stadfestes at den tinglyste panterett på kr 50 000 i hver seksjon er å betrakte som gjensidig sikkerhet for at seksjonseierne oppfyller sine forpliktelser etter disse vedtektene.

Ved dokumentert mislighold i henhold til disse vedtekter fra eier av den ene seksjonen, har den andre sameier i tillegg panterett i seksjonen for krav oppad begrenset til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 31.

9. ÅRSMØTER

Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av mai måned etter forutgående innkallelse med 14 dagers varsel. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøte skal meldes til den andre seksjonseier på forhånd, og fortrinnsvis skriftlig.

Ekstraordinære årsmøter avholdes når en av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om det, og innkallelse fristen er den samme som for ordinært sameie møte.

På ordinært årsmøte skal følgende behandles:

1. Godkjenning av årsregnskap.
2. Budsjett for neste år.
3. Andre saker som nevnt i innkallelsen.
4. Valg av eventuell forretningsfører for sameie.

Det er adgang for en seksjonseier å være representert under årsmøtet med fullmektig. Ingen av seksjonseierne kan i medhold av sin eierandel til eiendommen frembringe vedtak som den andre seksjonseier ikke er enig i, med mindre det dreier seg om spørsmål som følger av bestemmelsene i disse vedtektene.

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet.

Saker skal ikke avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves at begge seksjonseierne er enig for å ta følgende beslutning:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

RSE

EDB

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10. OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med den intensjon at tvister skal unngås, og at det skal være et godt forhold i sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandling kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved voldgift etter rettergangsloven for tvistemål, Kap. 32, med mindre en blir enige om voldgift av annen sammensetning.

I relasjon til fremtidig lov om eierseksjoner av fast eiendom, vedtar partene å regulere disse vedtektene slik at det ikke er adgang til fravikelse.

Senere endringer av disse vedtektene kan utover dette ikke skje med mindre seksjonseierne blir enige seg i mellom om det. Ved eierskifte av seksjoner skal den nye seksjonseier gjøres kjent med disse vedtektene på forhånd, og plikter skriftlig å undertegne disse.

Oslo den 30.01.2024

For seksjon nr. 1:
Julie Sofi Westerberg

Peder Julius Sandvig Sponland

For seksjon nr. 2:
Ragnhild Stamer Ekerholt

Eirik Dramdal Borge

Vedlegg:

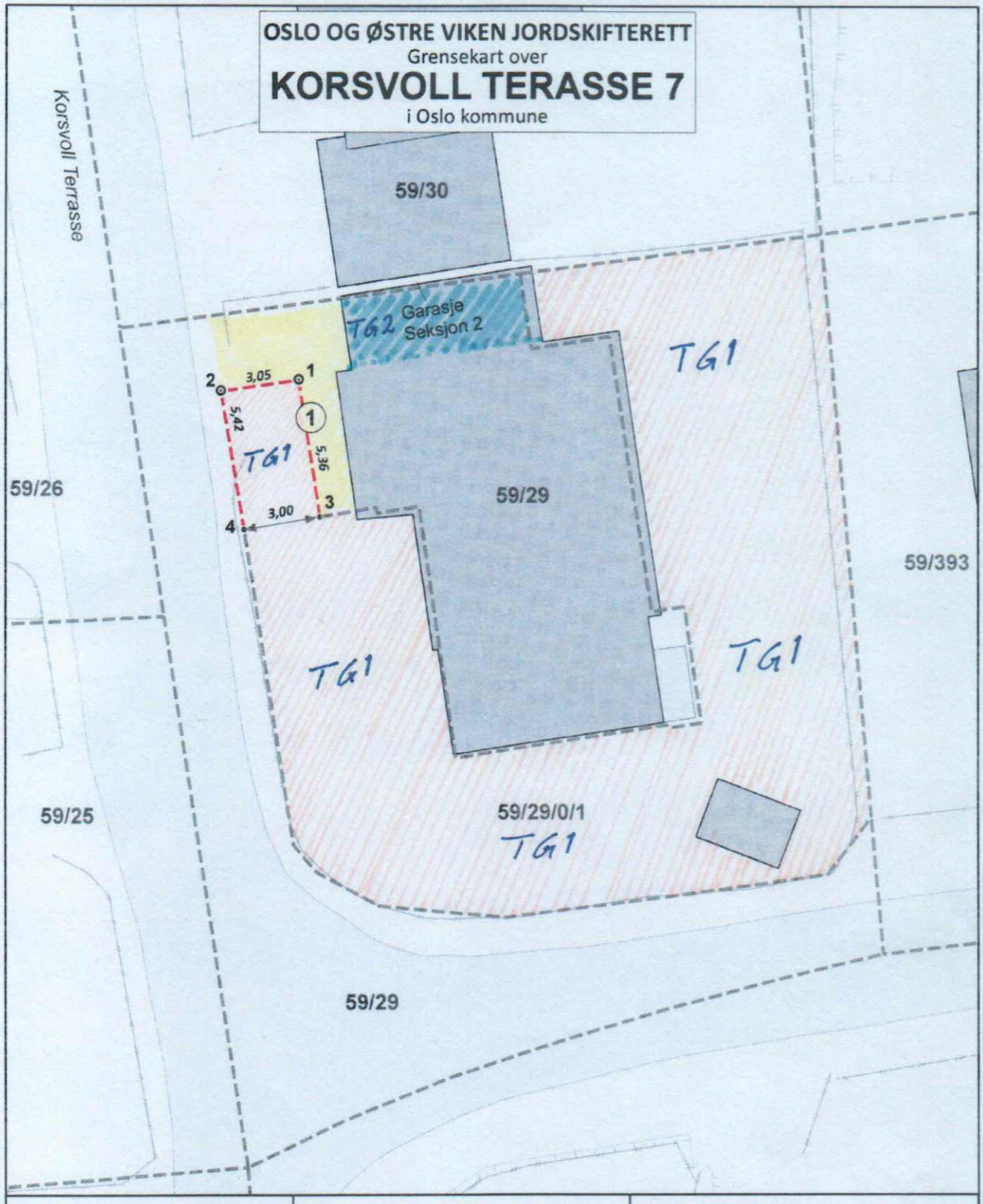
Bilag nr. 1 Jordskiftekart ifb. 22-007269REN-JOOV/JLST

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Grensekart over

KORSVOLL TERASSE 7

i Oslo kommune



TEGNFORKLARING

- ⊙ Asfaltspiker
- • Umerka punkt
- Fastlagt ny grense for uteareal til seksjon
- 2 Punktnummer
- (1) Grensenummer

SAK NR. 22-007269REN
Datert 11.05.2022
Blad 1 av 1
Berørte gnr.: 59
Teknisk utreder -
Overingeniør Kristina Radzeviciute

0 2 4 meter 6 8 10

Målestokk 1:200
Koordinatsystem: Euref 89 (ETRS89) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB/N5 Kartdata
Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt

= TILLEGGSDEL SEKSJON 1 = TILLEGGSDEL SEKSJON 2 = FELLESAREAL

BSS JW

RSE EDB

ÅRSBERETNING 2025

Anno 1935 Korsvoll Vel

Velkommen til årsmøte

Tirsdag 14. april 2026, kl.19.00
Korsvoll menighetshus
Tåsenveien 121

Vi ønsker velkommen til gamle og nye medlemmer!

I år legger vi ikke ved egen giro.
Medlemsavgift kr. 200,- for årsmedlemskap
Kontonummer 0533 03 69967 eller VIPPS 542623
Husk å merke med navn. **Takk for at du bidrar!**

Nytt i år

INNHOLDSFORTEGNELSE

Agenda for årsmøtet	Side 2
Kjære Korsvollbeboer	Side 3
Årsrapport 2025	Side 4
Referat fra årsmøtet 2025	Side 7
Gylne øyeblikk fra Korsvoll Vel	side 11
Budsjett og regnskap	Side 12
Reglement for Hansemyrparken	Side 13
Vedtekter for Korsvoll Vel	Side 14

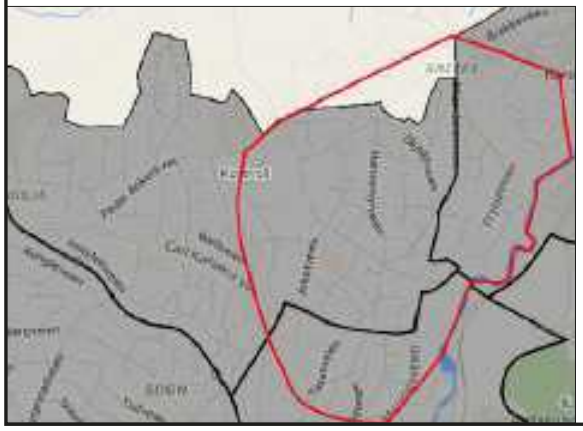
Agenda for årsmøtet

1. Godkjenning av innkalling, valg av dirigent og referent
2. Gjennomgang av årsrapport
3. Budsjett og regnskap
4. Endring av kontingent
5. Valg
6. Digital medlemsadministrasjon

Innspill fra medlemmene etter årsmøtets avslutning

Følg oss på Korsvoll Vels Facebook-side
Så er du med i fellesskapet!

Korsvoll Vels område i rødt.
Kilde: Osloby.no / Oslo kommune





Kjære Korsvollbeboer

Vi har lagt bak oss jubileumsåret, og kan se tilbake på en fantastisk feiring av Korsvoll vels 90 års-jubileum.
Feiringen foregikk i Hansemyrparken første helgen i september, med sirkus-artister, hoppeslott, strykeorkester og korps. Det ble servert jubileumskake og pølser til alle som ville ha, og lokale håndverkere bidro med utsalgsboder hvor de solgte sine produkter. Dagen ble avsluttet med utekino i parken. Vær-gudene var også på vår side, med sol og varmt vær. Arrangementskommiteen var strålende fornøyd med dagen, og har fått mange positive tilbakemeldinger fra store og små.
I forbindelse med feiringen kom det fram at mange ikke kjenner til vellet, eller vet hva en velforening er og hvilken funksjon den har. *«En velforening er en sammenslutning av beboere innenfor et avgrenset boområde, for eksempel et byggefelt eller en grend, som har gått sammen for i fellesskap å skape et bedre og sikrere bo- og nærmiljø i sitt område.»*
Du kan lese mer om velforeninger og deres oppgaver på velnet.no.
Da det ble lagt nye rør i Hansemyrvei-en i fjor, benyttet vi muligheten til å få installert en kran i en av kummene i parken slik at det var mulig å koble til en vannslange for å islegge en del av områ-det til skøytebane. Da kulda kom rett før jul, var en dugnadsgjeng i gang med å sprøyte, og rett over nyttår var isen klar til bruk. Dette har vært en suksess, og mange benytter seg av Hansemyrisen, som vi har valgt å kalle den.

I januar 2025 ble det igjen avholdt jule-trefest for vellets medlemmer, etter noen års pause grunnet pandemi og bygging av ny hall. Dette er et populært arrangement som vi ønsker å fortsette.
Søndagskaffen har blitt avholdt flere ganger i løpet av året, med julegrantenning som foreløpig siste arrangement. Denne vil starte opp igjen ila våren. Følg med på annonsering på FB. En stor takk til kaffegruppen for god jobb, og sosialt engasjement.
Vellet har også i år engasjert seg i trafikk og trafikksikkerhet i nærmiljøet. Dette er en fanesak. Styret ønsker å følge opp små og store saker som kan ha betydning for området vårt og som vi kan bidra til å løse. Derfor er styret avhengig av innspill fra deg som beboer.
Vi setter pris på tilbakemeldinger, både ris og ros, for å se hva vi kan bli bedre på, og hva vi kan gjøre annerledes.
I styret diskuterer vi blant annet å avslutte tradisjonen med årsberetningen levert som papirutgave. Hva syns du?

Ønsker du å være / bli medlem av Korsvoll Vel?
Betal medlemsavgiften!
Kr. 200.- på **VIPPS til 542623**
eller til kontonummer **0533 0369967**
Husk å merke med navn og adresse.

Korsvoll Vel er medlem av velforbundet.
www.Korsvollvel.no
Hansemyrveien 18, 0880 Oslo
e-post: styret@korsvollvel.no

Årsrapport for 2025 til årsberetningen for Korsvoll Vel

Årsmøte for 2024 ble gjennomført i Korsvoll menighetshus 7. april 2025. Innkalling ble sendt ut sammen med årsberetningen som ble levert i postkasser og info på Facebook. Det ble servert jubileumskake i anledning 90 års-jubileet.

Jubileumsfesten Korsvoll Vel 90 år
Lørdag 6. september inviterte styret i Korsvoll Vel til jubileumsfest i Hansmyr-parken noe som ble en dundrende suksess. Flere hundre tok turen til parken denne dagen. Vi bød på grillmat og underhold-ning for alle. Lokale kunstnere stilte med salgsboder. Korsvollkaffens venner bidro med servering av pølser, kaker, is og drikkevarer. Takk til REMA 1000 Kjelsås for god sponsing!

Hansemyrparken
Som eier av Hansemyrparken er det styrets ansvar å utvikle parkanlegget til glede for alle beboere i området. Mens mange hager på Korsvoll fortettes er Hansemyrparken regulert til parkområde som benyttes til idrettsaktiviteter og møte-plasss året rundt. Styret setter stor pris på at parken er i bruk til aktiviteter for store og små og at mange benytter seg av skiferbenkene og skiferbordet som ble satt opp for noen år siden. Styret har også i 2025 foretatt en del nyplanting av trær og busker, vedlikehold av insekt-hotellene og oppfølging av grave-arbeidene i Hansemyrveien.

«Hansemyrisen»
I begynnelsen av januar ble deler av parken islagt slik at det ble mulighet for å gå på skøyter i nærmiljøet.
Dette tilbudet ble veldig populært og vi feiret med skøytefest søndag 1 februar med stort oppmøte. Styret takker alle frivillige som vedlikeholder den flotte isbanen og Korsvollkaffens venner som bidro på skøytefesten med servering av pølser, vafler, kaker og drikke.
Isbanen ble kommentert i Nordre Aker Budstikke som «noe så sjeldent som en splitter ny skøytebane!».

Forvaltning av Korsvolltoppen
Korsvoll Vel har fått flere henvendelser om å holde vegetasjonen nede på Korsvolltopppen for å sikre utsikt og fremkommelighet.
I følge Bymiljøetatens svar til styret i oktober er vegetasjonen på Korsvolltop-pen svært verdifull og skal derfor vokse fritt og uberørt. BYM utførte et tynnings-arbeid i 2024 og har ikke midler eller kapasitet til å gjennomføre dette årlig, og ei heller delta i styrets forslag om en dugnad for rydding. BYM konkluderer med at en god forvaltning for viktige naturverdier er å la vegetasjonen stå mest mulig uberørt uavhengig av hensynet til fremkommelighet og utsyn!

Bekjempelse av uønskede arter
Etter innspill på fjorårets årsmøte om private komposthauger i tilgrensende skogområder tok vi kontakt med BYM og Nordre Aker budstikke for å sette fokus på problemet. Dette tilfører naturen uønskede vekster, frø og knoller som etablerer seg i naturen.
Dette ønsker man å forebygge.
Tøm derfor hageavfall på kommunale avfallsplasser, eller abonner på kommu-nens hentetjeneste for hageavfall.

Trafikksikkerhet
En av styrets prioriterte oppgaver er å følge opp og arbeide for trafikksikkerhet. I likhet med tidligere år har det også i år vært vanskelig å få informasjon om hvordan Frysjautbyggingen vil påvirke trafikk- og kollektivsituasjonen i vårt område, herunder fremkommelighet for myke trafikanter. Trafikken i Frysjaveien er økende og kapasiteten i kollektivtilbudet er ikke vesentlig forbedret.
Etter at skolegrensene ble flyttet er det mange skolebarn som har adkomst på smale fortau uten lysregulerte kryss med unntak av kryssene ved Brekkehagen. Styret har tidligere også bedt om å få innsyn i reguleringsplanene for sykkelveier i området og da særlig Frysjaveien og Maridalsveien nordover fra Skibakken.

Gangveien mellom Maridalsveien og Skibakken
Vellet har lenge anmodet BYM om å sikre forsvarlig adkomst for myke trafikanter i vinterhalvåret. Vi har tidligere blitt lovet at dette skulle tas i forbindelse med regulering av ny bussholdeplass i Maridalsveien uten at dette er fulgt opp. BYMs svar til styret er at gangforbindelsen blir håndmåket fordi denne ikke er bygget etter regulering, og er for smal til man kan benytte driftsmaskiner. Det foreligger heller ingen planer om å bygge veien i henhold til regulering. Styret holder saken under oppsyn.

Tiltak mot ulovlig parkering på grøntarealer i Havnabakken
Styret har de 4 siste årene, sammen med Nordre Aker Budstikke, tatt initiativ til å få et parkeringsforbud på grøntarealet i nedre del av Havnabakken. Grøntarealer skal holdes bilfritt til glede for små og store som benytter arealene til friluftsliv. Styret er fornøyd med at BYM nå har lagt kantsten langs grøntarealet i Havnabakken og innført parkeringsforbud i stikkveien mellom Havnabakken og Tåsen terrasse slik at denne adkomsten holdes åpen for myke trafikanter.

Detaljregulering av Kjelsåsveien i forbindelse med ny sykkeltrasé
Styret har i sitt høringssvar bedt om at reguleringsarbeidet styres mot løsninger som ivaretar Brekke gårds kulturmiljø og hageanlegg. Samtidig forbedres fremkommeligheten for gående og syklende uten unødvendige inngrep i private hager.

Parkering ved Korsvollbanen
Denne saken er videreført gjennom flere år hvor styret sammen med Nordre Aker Budstikke har satt søkelyset på parkeringsforholdene.
Styret mener det burde vært etablert flere enn de 28 parkeringsplassene som i sin tid kostet 30 mill. Parkeringsforholdene er uoversiktlige ved større arrangementer med økt press på parkering i sideveier også etter innføring av parkeringsforbud i deler av Hansemyrveien. Det er så langt ikke innført noen nye tiltak for å avhjelpe dette.

Støtte til frivillige organisasjoner
En av styrets prioriterte oppgaver er å styrke det frivillige arbeidet og skape gode møteplasser i nærmiljøet. Vi har i flere år gitt økonomisk støtte til lokale frivillige organisasjoner. Styrets viktigste

inntektskilde ved siden av medlemskontingenten har vært leieinntekter fra Hansemyra barnehage. Vi kan dessverre ikke lenger gi økonomisk støtte i og med at barnehagedriften nå er innstilt.
Vi jobber ivrig med å få nye leietakere.

Juletrefesten
Vellets årlige og tradisjonsrike juletrefest for barn i Korsvollhuset er revitalisert. Etter noen års pause under pandemien, og i påvente av nye lokaler etter at Korsvollhuset ble revet, er festen nå tilbake i Korsvollhallen med klovn, julenisse og musiker fra Barnas Dag. Det var stor stemning på festen 6. januar for både små og store. Styret retter en stor takk til REMA 1000 Kjelsås sjef Arne for sponsing av mat og godteposer til festen.

Utleie av parkhuset
Hansemyra har vært utleid til barneburs-dager og noen klassetreff for Korsvoll-klasser.

Korsvollkaffen 2025
Korsvollkaffen er et lavterskel samlingssted og spesielt nyinnflyttede småbarnsfamilier har gitt tilbakemelding at de setter pris på muligheten til å bli kjent med andre. Takket være stor frivillig innsats fra Korsvollkaffens venner ble det arrangert Korsvollkaffe i april, mai, juni, august, september og oktober. Det har vært stor oppslutning om «kaffen» i 2025. Stor takk til de frivillige som gjør at dette populære samlingsstedet kan videreføres.

Julegrantenning
Søndag 30 november 2025 arrangerte Korsvollkaffens Venner og Styre den tradisjonsrike julegrantenningen. Korsvoll Vel spanderte pepperkaker og gløgg, noe som var populært for både store og små! Det var en hyggelig ettermiddag med stort oppmøte, gang rundt juletreet og herlig førjulsstemning.

Publisering av lokale nyheter på vellets Facebookside
Styret ønsker at Facebooksiden skal være en «lokal møteplass» med publisering av alle typer nyheter i nærmiljøet. Av noen nyhetsoppslag kan nevnes uønsket dumping av hageavfall, trafikksaker, kollektivtransport, loppemarkeder, vardetenning nyttårsaften på Korsvolltoppen, prosjekteringer, grøntarealet i Havnabakken og invitasjon til lokale arrangementer som kunst- og håndverksmarkeder og konserter.

Oppslagstavler
Korsvoll Vel har ansvaret for oppslagstavler for kunngjøring av lokale nyheter. De er satt opp ved Brekkehagen kiosk, i krysset Korsvollbakken/Tåsenveien og utenfor inngangen til Hansemyrparken.

Korsvollhistorie
Korsvoll Vel er medlem av Sogn historielag for å fremme historieinteressen i nærmiljøet. Vi har publisert nyhetsoppslag om interessante historiske begivenheter som f.eks Skibakken – hoppbakken over Maridalsveien, mye om krigsminner, «obelisken i Havnabakken», og Svenskemurens historie.
Kom gjerne med innspill til temaer vi kan grave oss ned i, eller du kan fortelle om!

Referat fra Årsmøtet i Korsvoll Vel 07.04.25
Korsvoll Menighetshus

Fremmøte: ca. 20 personer og styret.

Dagsorden:

1. Velkommen - Godkjenning av innkallingen.
   Valg av dirigent og referent, samt to personer til å undertegne referatet.
2. Gjennomgang av årsrapport.
3. Hva skjer fremover.
4. Regnskap 2024 og Budsjett 2025.
5. Valg.

Uformell del:

Innspill fra medlemmene.

Referat:

- Åpning av Generalforsamling v/styrets leder.
- Styrets leder, Stine Grønvold, åpnet møtet og ønsket velkommen.
- Stine Grønvold ble valgt til dirigent, og Øyvind Ørbæk til referent.
- Medlemmer Gunnar Klem og Bjørn Hamre ble valgt til å medundertegne protokoll.
- Gjennomgang av årsrapporten v/styrets leder.
- Presentasjon av styret.
- Hansemyra friluftsbarnehage ble dessverre nedlagt i 2024. Styret ser dette som svært uheldig, og ønsker å gjenåpne så raskt som mulig. Foreldre og andre som kan tenke seg å bidra bes hjerteligst om å ta kontakt.
- Styret ønsker at parken blir brukt så mye som mulig, og medlemmer som har innspill må komme med disse. Styret@korsvollvel.no.
- Beplanting: Vellet har i 2024 plantet flere trær i Hansemyrparken
- Insektshotell: Styret søkte i 2024 om Grønne midler og mottok ca. kr. 6000,- for å bygge to insektshotell.
- Nye vann og avløpsrør: I vinter ble Hansemyrparken gravd opp for oppgradering av vann & avløp fra Åmotveien gjennom parken, og ned Hansemyrveien.
- Skøytebane i Hansemyrparken: Kommunen har velvillig etablert vanntilgang i Hansemyrparken, og til vinteren kommer det skøytebane i parken!
- Facebooksiden vår er viktig! Den viktigste informasjonskanalen til velet!
- Juletrefesten: Ny juletrefest den 6. januar 2026.
- Trafikksaker: Passasjen mellom Skibakkveien og Maridalsveien. Her ble det en del diskusjon blant de fremmøtte. Det har skjedd ulykker der, og årsmøtet ber styret om å presse på videre i denne saken.

- Langtidsparkering i Peder Ankers vei: Vellet forsøker å få BYM til å endre parkeringsreglene her.
- Vellet jobber mye med å sikre trygge og gode skoleveier for barna i området vårt.
- Enveiskjøring i Korsvollbråtan: Vellet ønsker dette fjernet da vi ser ulempene langt større enn fordelene.
- Fra salen ble det opplyst at Ruter har bedt om at flere veier i området enveiskjøres ut i Carl Kjelsens vei. Vellet følger opp videre, og vi tror trafikketaten er på gli.
- Beboerparkering: BYM har ingen planer om å innføre dette i vårt område. Styret er fornøyd med det.
- Hageavfall: Kommunen har nå etablert eget hageavfall-tilbud. Dermed er det ikke aktuelt å gjeninnføre dette.
- Kaffegruppen: Ingvild er leder for Korsvollkaffes venner og fortalte om det gruppen gjør i Hansemyrparken.
  Neste kaffe er 10. mai. *ALLE er velkomne.*
- Korsvollhistorie: Styreleder fortalte om styrets aktiviteter og samarbeid med Nordberg, Tåsen og Ullevål historielag. Historielaget ba om at medlemmer som har bilder eller annet historisk materiale gjerne må ta kontakt med dem.
  Mail til sognhistorielag@gmail.com.
  Bilder bes sendt til historielaget Harlad.vibeg@grid.no
- Korsvollkruset: Styret vil gjerne høre om folk i nærområdet som gjør en ekstra innsats for nabolaget, og som fortjener et.
- Vellet støtter Korsvoll vardelag som bygger varde hver nyttårsaften på Tyskertoppen/Korsvolltoppen!
- Korsvoll 90 ÅR: Festen blir 6. september. Vi gleder oss!
- Utleie av Velhuset i Hansemyrparken: Velhuset leies ut rimelig og er populært for barnebursdager. Bridgeaftener og syklubber er velkomne!
  For booking/leie, mail til: Hansemyra@korsvollvel.no.
- Forslag fra salen om å annonsere leiemulighet i Menighetsbladet.

Regnskap 2024 og Budsjett 2025 v/ kasserer.

Kasserer Margareth Tveite gikk gjennom regnskap 2024 og budsjett 2025.
Regnskap 2024 viser et resultat på NOK 2024.
Styret er fornøyd med et lite overskudd på tross av bortfall av leieinntekt fra barnehagen.

- Forslag til budsjett 2025 viser et underskudd på NOK kr. 45 000,-.
  Underskuddet kommer hovedsakelig av ekstraordinære utgifter på kr. 50 000,- som er budsjettert til jubileumsfesten i september.
- Ingen søknader om bevilgninger.

Valg v/valgkomité: Følgende forslag ble forelagt for styret 2024:

Navn:	Rolle:	På valg:	Forsl. valgkomité:	Resultat:
Stine R. Grønvold	Styreleder	Ja	Ja	Gjenvalgt
Margareth Tveite	Kasserer	Nei		Fortsetter
Sissel Ramsøe Bredesen	Medlem	Nei		Fortsetter
Marius Nilsen	Medlem	Nei		Fortsetter
Steinar Bakken	Nestleder	Ja	Ja	Gjenvalgt
Erik Løvås	Medlem	Ja	Ja	Gjenvalgt
Øyvind Ørbæk	Sekretær	Ja	Ja	Gjenvalgt

Vedtak: Styret ble valgt ved akklamasjon.

Revisorer:
Karen Omland og Morten Kjelsaas.
Vedtak: Revisorer ble gjenvalgt med akklamasjon.

Valgkomite:
Roar Grønvold og Tore Tveite.
Vedtak: Valgkomiteen ble gjenvalgt med akklamasjon.

Uformelt punkt: Innspill fra medlemmene.

- Fra salen kom det forslag om å etablere en dugnad for å fjerne trær og uved kommende buskvekster som sprer seg inn i marka. Naboene som bor i nærheten av marka legger sitt hageavfall inne i marka. Dette er ulovlig og ses på av flere som en privatisering av stien fra Grinda og nedover mot Maridalsveien. I tillegg kan frø og hageavfall spre seg og forårsake små katastrofer i skogen. Forslag fra salen var også å legge en lapp i postkassene til de som bor langs skogen at dette faktisk ikke er lovlig. Et annet forslag var å sette opp forbudsskilt i skogen for å sørge for at dette ikke skjer. Det ble opplyst at BYM denne sommeren har ansatt fire personer som skal rydde bort fremmede arter i skogen.
- 54 bussen går for sjelden om kvelden, og er ofte alt for full.
- Krysset Carl Kjelsens vei og Maridalsveien: Forslag om å gjøre dette om til rundkjøring da det er vanskelig å komme inn fra Carl Kjelsens vei og opp.
- Åmotveien fra Langmyrveien og ned til Carl Kjelsens vei enveiskjørt?
  Nå er den svært trang.
- Fotgjengerfelt over Carl Kjelsens vei fra Åmotveien og over til Tyskertoppen.
- Det er mye trafikk i Tåsenveien fra Tåsen terrasse og opp til Carl Kjelsens vei spesielt på noen tidspunkt. Det ville være bra om vi fikk en trafikkreduksjon der.
  For eksempel bom i rushtiden.
- I deler av Tåsenveien er det nå nærmest umulig å finne parkering fordi det er blitt veldig mange boenheter i området.

- Fortetting: Veldig mange steder er det fortetting. Området vårt blir totalt endret. Nå er det for mye. Styret opplyste at den nye småhusplanen regulerer dette mer strengt nå.
- Korsvollhallen og parkeringsplassen: Forslag om å lage en rampe eller lomme for at biler kan sette fra seg barn på en trygg måte.
- Lekeapparater i parken:
  Korsvollkaffens venner ønsker seg en klatrestein i parken, 3 meter høy.
  Til vurdering, basketkurv og frisbeemål?
- Medlemskontingent på 200,-. Salen mente denne er for lav.
- Lysløypa på Korsvoll: Løypa er tatt ned etter det tragiske dødsfallet i fjor sommer. Mange beboere savner denne. Kan velet bidra til å gjenetablere denne? Stemningen i denne var unik med små lamper som ga et varmt og koselig lys. Forslag fra salen om å etablere solcelle-LED lys i samme trasé.
- Skiløpa mellom Sognsvann til Brekke: Til neste år vil løypa her bli kjørt som kombinasjon skiløype og labbeløype.

Årsmøtet ble avsluttet kl. 20:30.
Tusen takk til alle fremmøtte.

Referatet er godkjent:

Gunnar Klem

Bjørn Hamre

Gylne øyeblikk fra Korsvoll Vel



Foto: Korsvoll Vel

Sakset fra siste post etter en lang dag på jubileumsfesten i september:
"Utekino m/popcorn fra kl. 19.00 Ta med egen stol (og teppe!)"



Foto: Korsvoll Vel

Skøyteisen i parken ble veldig godt tatt imot av både erfarne og nye skøyteløpere! Når kulda kommer tilbake er vi på plass med sprøyting.

Regnskap 2025 og budsjett 2026 for Korsvoll vel

Inntekter	Resultat 2024	Resultat 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Medlemskontigent	30 335	44 891	40 000	45 000
Leieinntekter	9 197	1 286	3 000	3 000
Refusjon mva	4 736	3 886	5 000	5 000
Tilskudd	2 035	-		7 000
Renter	15 387	14 660	15 000	13 000
Sum Inntekter	**61 689**	**64 723**	**63 000**	**73 000**
Utgifter				
Adm og møteutgifter	6 140	4 317	7 000	5 000
Lekeapparater i Hansemyrparken			-	
Hansemyrparken kostnader	28 589	32 658	25 000	20 000
Kontingenter	3 230	2 400	3 500	3 000
Årsmøteutgifter	21 625	24 427	22 000	27 000
Jubileumsfest 2025		36 742	50 000	-
Kaffegruppa		-2 099		
Juletrefest		17 607		
Bevilgninger		-		
Gebyrer	82	155	500	500
Eiendomsskatt, komm.utgifter		18 045		20 000
Sum utgifter	**59 665**	**134 253**	**108 000**	**75 500**
Resultat	**2 024**	**-69 530**	**-45 000**	**-2 500**

	Balanse 31.12.2024	Balanse 31.12.2025
Postbanken Kapitalkonto	470 292	408 893
Postbanken Driftskonto	18 417	14 503
Konto kaffegruppa	8 715	8 715
Hansemyrparken	1 820	1 820
Fordringer	-4 666	-1 056
Sum aktiva	**494 578**	**432 876**
Fond til lekeapparat	6 343	6 343
Gjeld	3 000	-4 827
EK disponert av kaffegruppa	4 757	7 738
EK avsatt Hansemyra	507 958	495 978
Fri EK	-27 479	-72 356
Sum passiva	**494 578**	**432 876**

Stine Grønvold — Margareth Tveite

....

Leder — Kasserer

Regnskapet er revidert og funnet i orden. Kontoutdrag for bank stemmer med fremlagt regnskap.

Morten Kjelsaas — Karen Omland

....

Revisor — Revisor

Reglement for bruk av Hansemyrparken

Gitt av Korsvoll Vels styre den 15.03.08.

Innledning

Korsvoll Vel er en organisasjon for beboerne på Korsvoll.
Hansemyrparken på Korsvoll eies av Korsvoll Vel og dette dokumentet beskriver hvordan Korsvoll Vels medlemmer og andre kan benytte Hansemyrparken, Parkhuset og lekeapparatene (samlet kalt Parken) samt de regler som er forbundet med slik bruk. Det er Korsvoll Vels medlemmer som eier parken og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter til drift og vedlikehold må dekkes av Korsvoll Vel. Personer som ønsker å benytte Parkhuset må derfor inngå kontrakt med Korsvoll Vel og betale for faktiske utgifter.

Nøkkel

Nøkkel lånes ved å henvende seg til styret i Korsvoll Vel ved:
hansemyra@korsvollvel.no.
Nøkkel leveres tilbake umiddelbart etter bruk.

Orden

Den som benytter parken plikter å følge bestemmelsene i reglementet og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av de personene som gis adgang til parken. Parken må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Fotballsparking og sykling er tillatt kun utenfor den inngjerdede lekeplassen.

Ro i parken

Det skal være ro i parken og i området forøvrig fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

Dyrehold

Dyr i parken må holdes i bånd og fjernes dersom de er til sjenanse for barn eller andre personer som oppholder seg i parken. Dyr må alltid vike plassen for personer. Ekskrementer fra husdyr plukkes opp og bæres bort i pose. På det indre inngjerdede arealet med lekeapparater er hunder ikke tillatt.

Søppel

Ved endt bruk skal parken, inkludert parkhuset, lekeapparater og utearealer være frie for søppel og rot.
Søppel må pakkes inn og kastes i søppeldunken ved porten til parken.

Renhold

Dersom leier har benyttet parkhuset skal dette ryddes og rengjøres etter bruk. Bøtte med gulvklut finnes i boden ved siden av inngangen.

WC

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir. Forlat stedet rengjort og slik du selv ønsker å finne det.

Vennlig hilsen Korsvoll Vel

Vedtekter for Korsvoll Vel

Stiftet 26-9-1935

§ 1

Korsvoll Vel skal arbeide til allment beste for medlemmene og distriktets beboere. Vellet kan også søke samarbeid med andre foreninger til fremme av egne og felles interesser. Korsvoll Vel er upolitisk.

§ 2

Medlem kan enhver bli som er myndig og bor i Korsvoll Vels distrikt.
(Som Korsvoll Vels distrikt er å forstå det område vellet på generalforsamling har godkjent som vellets arbeidsområde.)
Årskontingenten fastsettes av generalforsamling.

§ 3

Foreningen ledes av et styre på 7 - syv - medlemmer som velges for 2 år på generalforsamlingen – unntatt lederen som velges for ett år.
Generalforsamlingen velger leder, nestleder, kasserer, sekretær og 3 styremedlemmer.
Hvert år uttrer etter tur 3 av styremedlemmene.
Styret er beslutningsdyktig hvis 4 medlemmer er til stede.
Det velges 2 revisorer og 3 medlemmer av valgkomiteen, alle med 1 års funksjonstid.
Styremedlemmer kan ikke samtidig være medlemmer av valgkomiteen.

§ 4

Styret har til oppgave å ivareta medlemmenes og foreningens interesser og sørge for at medlemsmøtene og generalforsamlingens beslutninger gjennomføres.
Styret fremlegger hvert år beretning og revidert regnskap for generalforsamlingen. Over styrets forhandlinger og foreningens møter og arrangementer føres protokoll. Det er styrets oppgave til enhver tid å sørge for at det velges og møter representanter for vellet hos myndigheter, i institusjoner og ved begivenheter hvor vellet har interesser å ivareta.
Styret bør arbeide aktivt for å få flest mulig av distriktets beboere som medlemmer. Når det er saker som haster, kan et enstemmig styre bevilge inntil kr. 20.000 med en ramme på kr. 50.000 totalt.

§ 5

Kontingenten gjelder for kalenderåret og skal betales innen årets utgang. Medlemmer som ikke har betalt kontingent for årsmeldingsåret vil bli strøket som medlem. De er heller ikke valgbare. 1 kontingent er 1 stemme.

§ 6

Generalforsamlingen holdes innen utgangen av april og er Korsvoll Vels høyeste myndighet.
Generalforsamlingen bekjentgjøres med minst 4 ukers offentlig varsel.
Generalforsamlingen behandler og avgjør styrets årsberetning og regnskap for foregående år og avgjør også alle andre saker som måtte bli forelagt enten av styret eller av medlemmene. Alle forslag eller saker som skal behandles på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, må være styret i hende senest 14 dager før generalforsamlingen holdes.
Ordinær eller ekstraordinær generalforsamling kan bare avgjøre saker som styret eller vedkommende møte har satt på dagsorden.

§ 7

På generalforsamlinger og i styret avgjøres alle saker med alminnelig flertallsvedtak. Ved stemmelikhet har lederen (eventuelt dennes stedfortreder eller møtets dirigent) dobbeltstemme.
Ved stemmelikhet ved valg skal loddtrekning foretas.
Forslag til vedtektsendringer må samle 2/3 av de møtendes stemmer for å være gyldig.

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling kan holdes når styret bestemmer dette, eller når det forlanges av minst en tiendedel av det samlede medlemstall. Denne generalforsamling kan bare behandle de saker som er berammet. Ekstraordinær generalforsamling bekjentgjøres med 4 ukers offentlig varsel.

§ 9

Vellet kan bare oppløses ved beslutning på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Etter at forslag om oppløsning er vedtatt på siste generalforsamling, må ekstraordinær generalforsamling berammes senest 3 måneder etter for å bekrefte oppløsningen. For at et forslag om oppløsning skal anses for vedtatt, må 2/3 av de møtende stemme for det.

§ 10

I tilfelle Korsvoll Vel oppløses, skal mulige verdier tilhørende vellet tilfalle veldedige formål innen Korsvoll distrikt. Den generalforsamlingen som beslutter oppløsning, skal så nærmere bestemme mulige midlers anvendelse. Disponering av midlene må ikke skje før tidligst 1 år etter at vedtaket er fattet.

Meld deg på Korsvoll Vels Facebook-side

Alle Korsvoll Vels aktiviteter blir annonsert og omtalt på velets side.
Her finner du også stoff og artikler som vellet mener er av interesse for en stor del av våre medlemmer.
Her legger vi ut invitasjoner til arrangementer, lenker til artikler i andre publikasjoner og informasjon om Korsvoll Vel. Siden er velets hovedkanal for å holde våre medlemmer informert og oppdatert!
Velets medlemmer kan også legge inn kommentarer og innlegg.
Bruk Korsvoll Vels Facebook-side som din informasjonskanal til naboer!

Lik Korsvoll Vels Facebook-side
så får du oppdateringene automatisk.

Vil du leie
Det Lille Røde Huset
i Hansemyrparken?



Trenger du et sted til å feire bursdag, fellesarrangement i nærmiljøet, barnetreff, ungdomsklubb, møtevirksomhet, fester man ikke har plass til hjemme, fredagspils, lørdagskaffe, eldretreff eller noe annet?

Hansemyrparken på Korsvoll og Det Lille Røde Huset eies av medlemmene i Korsvoll Vel. Alle som ønsker det, kan benytte huset mot en liten sum som skal bidra til vedlikehold.

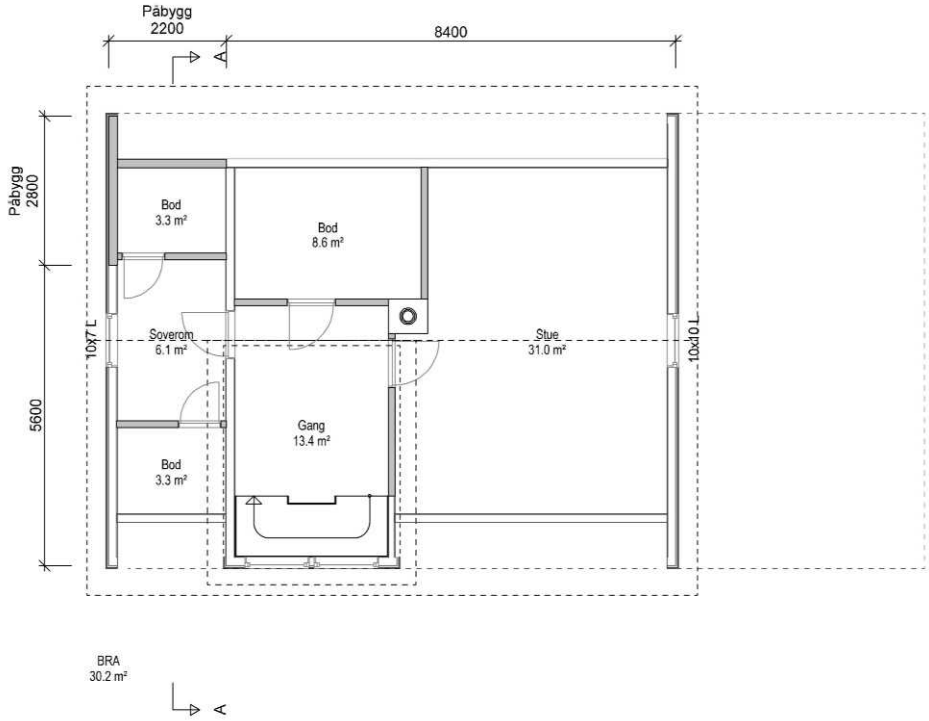
Huset er på 35 kvadratmeter, og det ble totalrenovert i 2003. Det er fullt utstyrt med fint kjøkken som har komfyr og oppvaskmaskin, toalett, nytt gulv og ny innredning.

Prisen for utleie er kr. 400,-

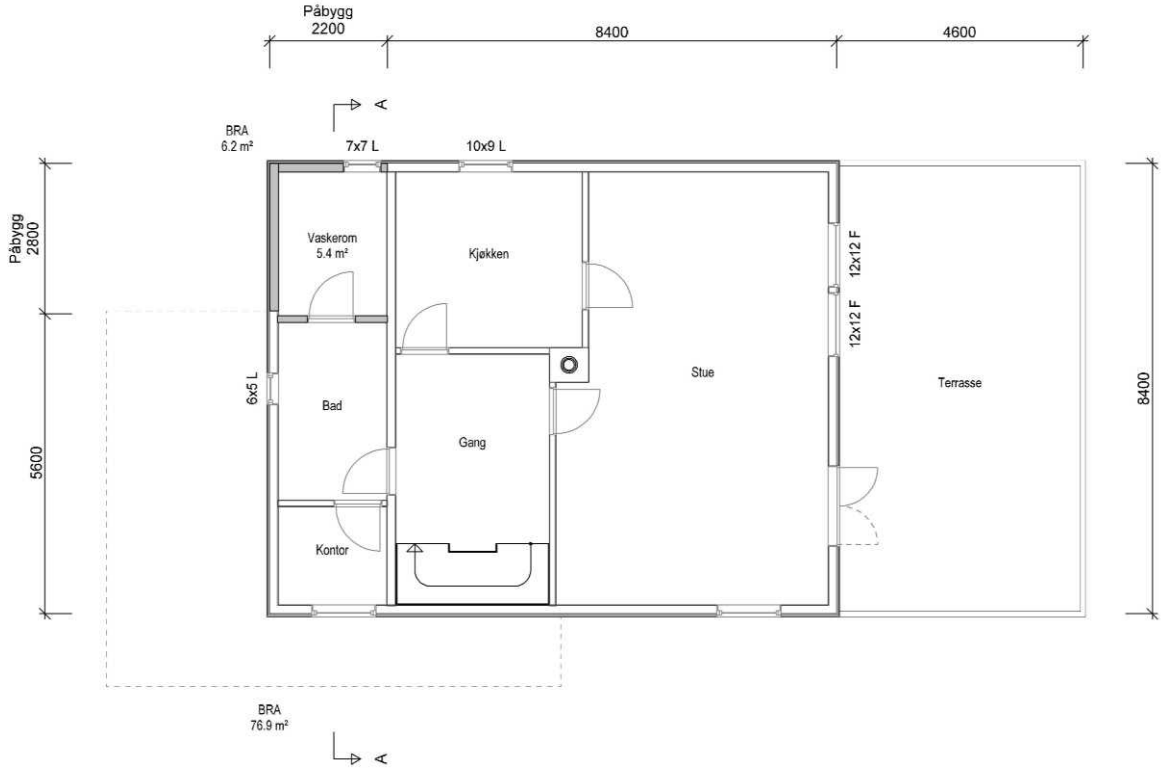
Du kan bestille huset ved å ta kontakt på e-post:
hansemyra@korsvollvel.no
Da får du også nærmere informasjon om reglementet.

Vennlig hilsen Korsvoll Vel
www.korsvollvel.no

Anno 1935 Korsvoll Vel



Plan loft etasje



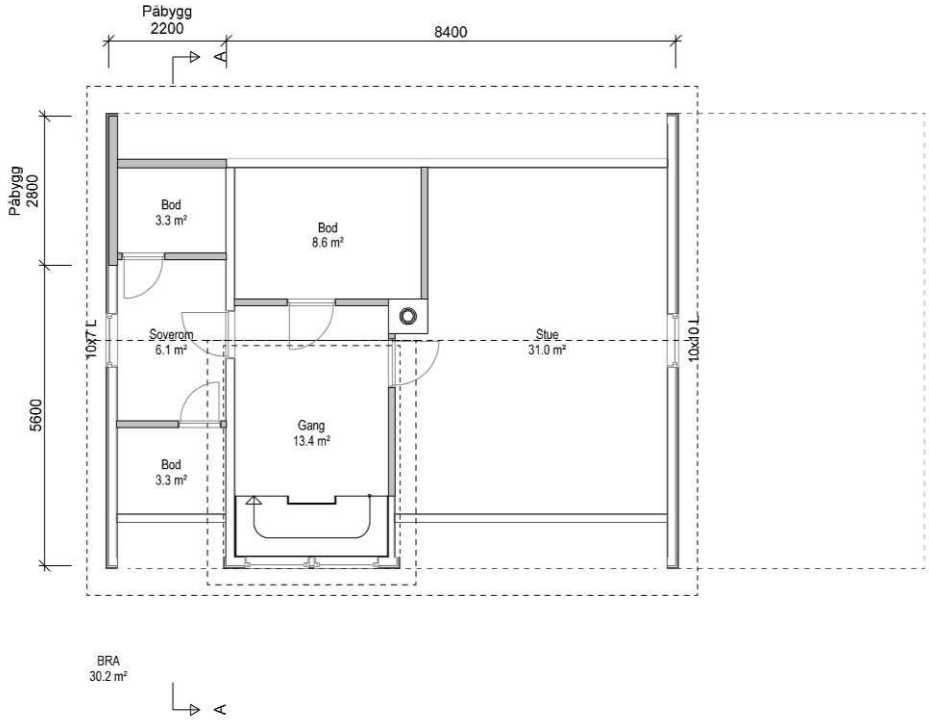
Plan 2 etasje

Tilbygg, påbygg og bruksendring

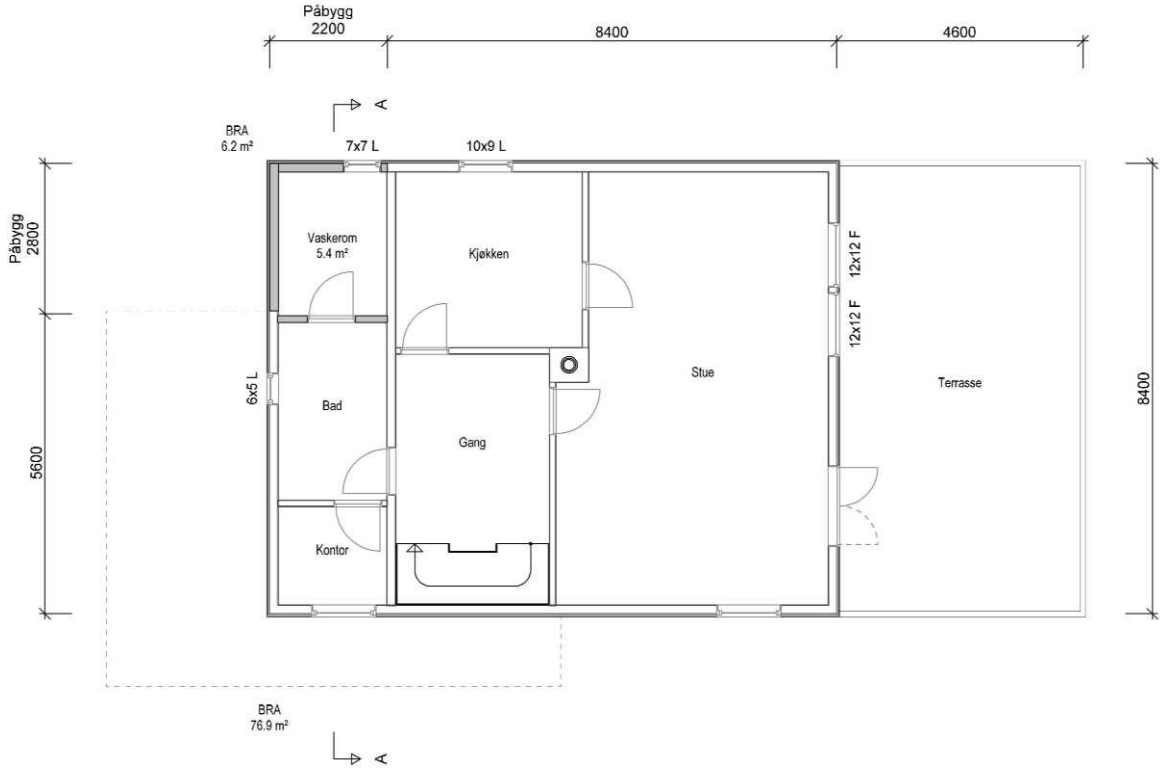
DATA DESIGN SYSTEM

holte
Kilden 1, 3118 Tønsberg
Tlf. +47 45 50 60 70
Faks. +47 33 33 01 33
Org.nr. 982 506 395
Web. www.holte.no
E-post: byggesoknad@holte.no
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:	Mathews Ambalathil		
Byggeplass:	Korsvoll Terrasse 7, Oslo		Dato: 26.02.2019
Kommune:	Oslo		Tegn: JDS
Gnr: 59	Bnr: 29	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.: 110475
Plan 2 etasje og loft			Tegn.nr: 502
			110475



Plan loft etasje



Plan 2 etasje

Tilbygg, påbygg og bruksendring

DATA DESIGN SYSTEM

holte
Kilden 1, 3118 Tønsberg
Tlf. +47 45 50 60 70
Faks. +47 33 33 01 33
Org.nr. 982 506 395
Web. www.holte.no
E-post: byggesoknad@holte.no
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:	Mathews Ambalathil		
Byggeplass:	Korsvoll Terrasse 7, Oslo		Dato: 26.02.2019
Kommune:	Oslo		Tegn: JDS
Gnr: 59	Bnr: 29	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.: 110475
Plan 2 etasje og loft			Tegn.nr: 502
			110475

G.nr. 59	B.nr. 29
Kartblad	
Bilag nr. 10	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 4117-29
Dat. 7/8-29.
Antal bilag 6

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

✓ angående våningshus (bindingsverk)

Eier:

Peder Hermansen

adr. Sarpsborggt. 12 II, 8 opg

Anmelder:

D. s.

adr.

Sted:

Nordre Ihlsrud

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til Maridalsveien

Forespørsel angående færdig attest sendt:

✓ Tekn. dir. (ang. vei) 27/3-30

Brandchef: 8/10.30

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Tömmerm. Arnt Enerud.
Herlofsens gartneri,
Sinsen.
23/1-1930

Adr.

Veierklæring innkommet: 2/9.29

Naboerklæring —

Gebyr: 15/10.30 345/1930 20/941

Ferdigattest:

Tekn. direkt. 6/8-1929
Skr. raad.
Tildst. 6/8.29.
A.W.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg med carport til våningshus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Korsvoll terrasse 7	Gnr.59/bnr.29	78/81

Byggherre

Rolf Hermansen
Korsvoll terrasse 7

OSLO 8

ØA/LO

Ansvarshavende

Tømmerm. S. Skjervik
Korsvoll terrasse 16

OSLO 8

Dato
13. mars 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HOLTE AS
Postboks 172 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 18.06.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 202007319-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Annabel Lee | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KORSVOLL TERRASSE 7	Eiendom:	59/29/0/0
Tiltakshaver:	MATHEWS VARGHESE AMBALATHIL	Adresse:	LØVENSKIOLDS GATE 21, 0260 OSLO
Søker:	HOLTE AS	Adresse:	Postboks 172 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest – Korsvoll terrasse 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, påbygg, bruksendring og fasadeendring, mottatt 17.06.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202007319			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	110475	05.12.2019	1/12
Plan kjeller og 1 etasje	501	05.12.2019	1/17
Plan 2 etasje og loft	502	26.02.2019	1/18
Snitt	504	26.02.2019	1/19
Fasader	503	26.02.2019	1/20
Plan kjeller, som bygget			4/5
Fasader, som bygget	503	26.02.2019	4/6

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Annabel Lee - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MATHEWS VARGHESE AMBALATHIL, LØVENSKIOLDS GATE 21, 0260 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

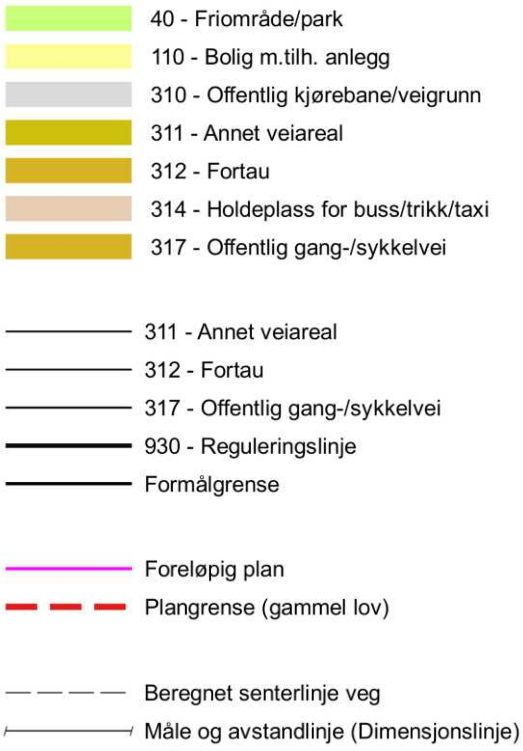
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

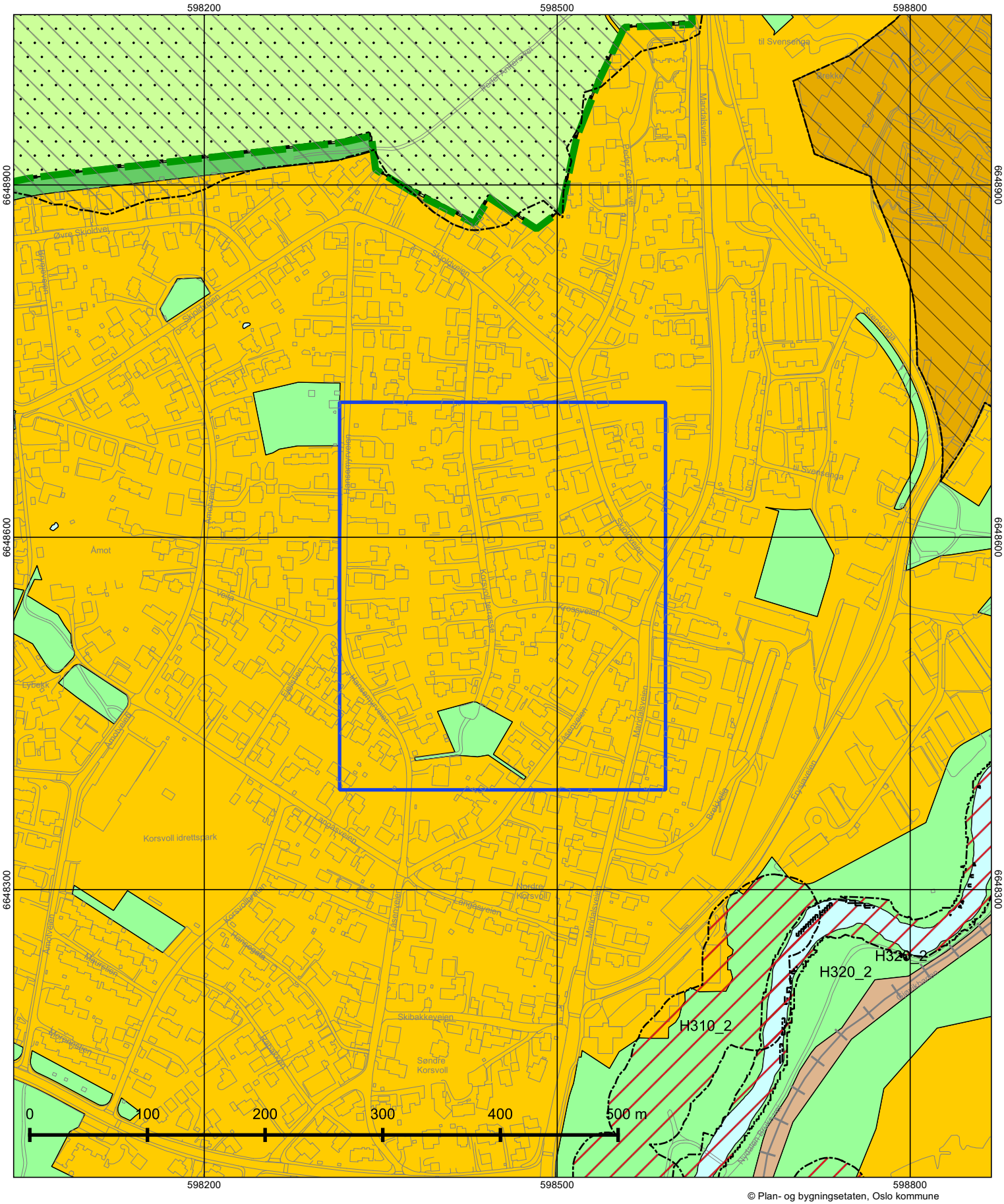
PlottID/Best.nr: 156639/ 86531243
Adresse: Korsvoll terrasse 7
Gnr/Bnr: 59/29
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




598200
598500
598800
6648900
6648600
6648300
Åmot
Korsvoll idrettspark
Søndre Korsvoll
Nordre Korsvoll
Skibakkeveien
Skjoldveien
Mandalsveien
Korsvollterrasse
Korsvollveien
Hansenveien
Langgaveien
Eidsvollveien
Eidsvollgata
Eidsvollplass
Eidsvollsgate
Eidsvollsplass
Eidsvollveien
Eidsvollbakken
Eidsvollsvingen
Eidsvollsvingen
Eidsvollsvingen

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Aleksander Fjeld Andersen
KORSVOLL TERRASSE 7

Dato: 23.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531243
9152351

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 29

Vi viser til bestilling av 20260423 for KORSVOLL TERRASSE 7.

GNR. 59 BNR. 29

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.01.1924.

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

789 m²

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

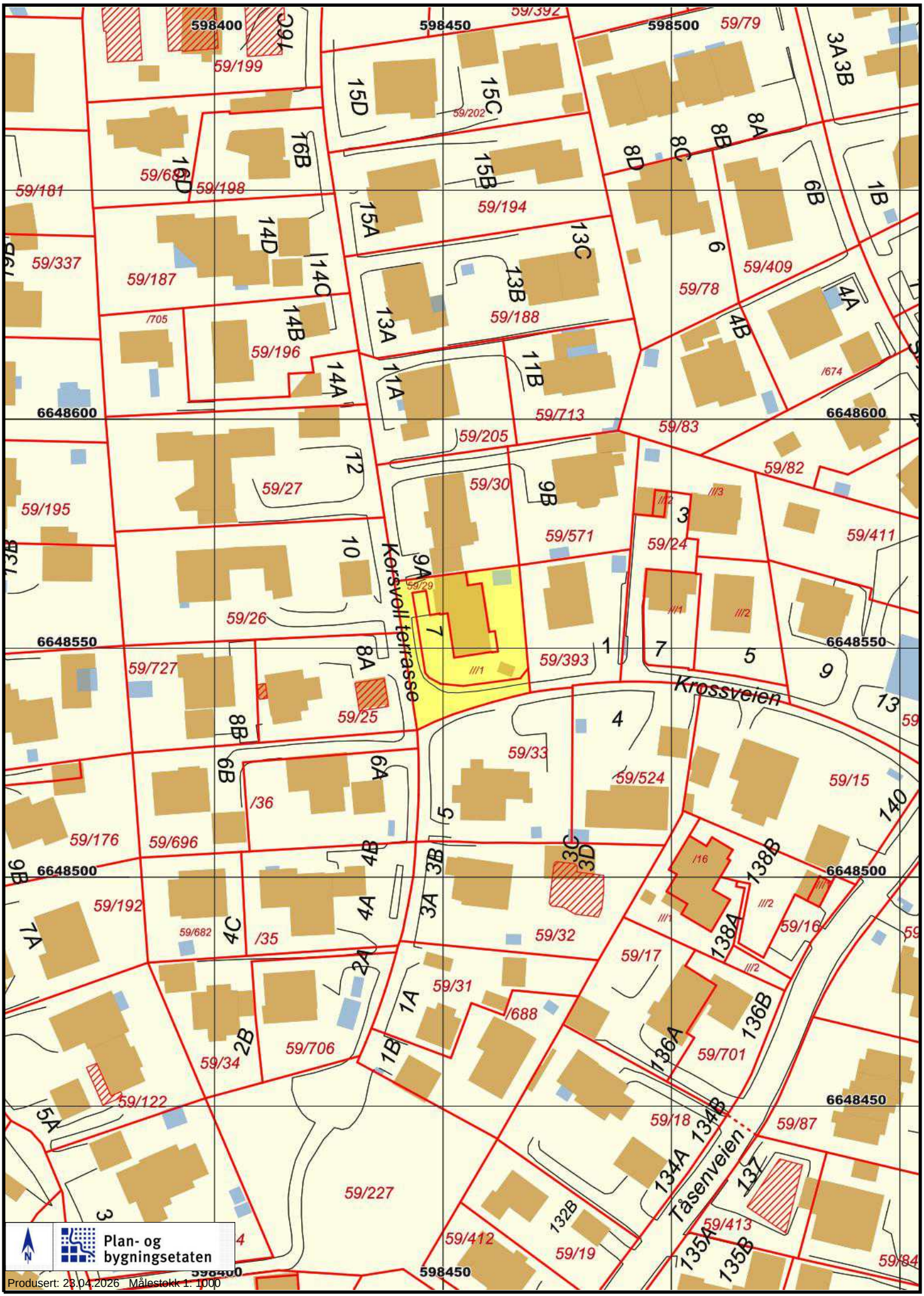
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 28.04.2026 Målestokk 1: 1000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Korsvoll terrasse 7, 0881 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 29, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260254

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Aleksander Fjeld Andersen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 404 63 209

E-post: aleksander.fjeld.andersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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