PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

KORSGATA 28 B

Vedlegg

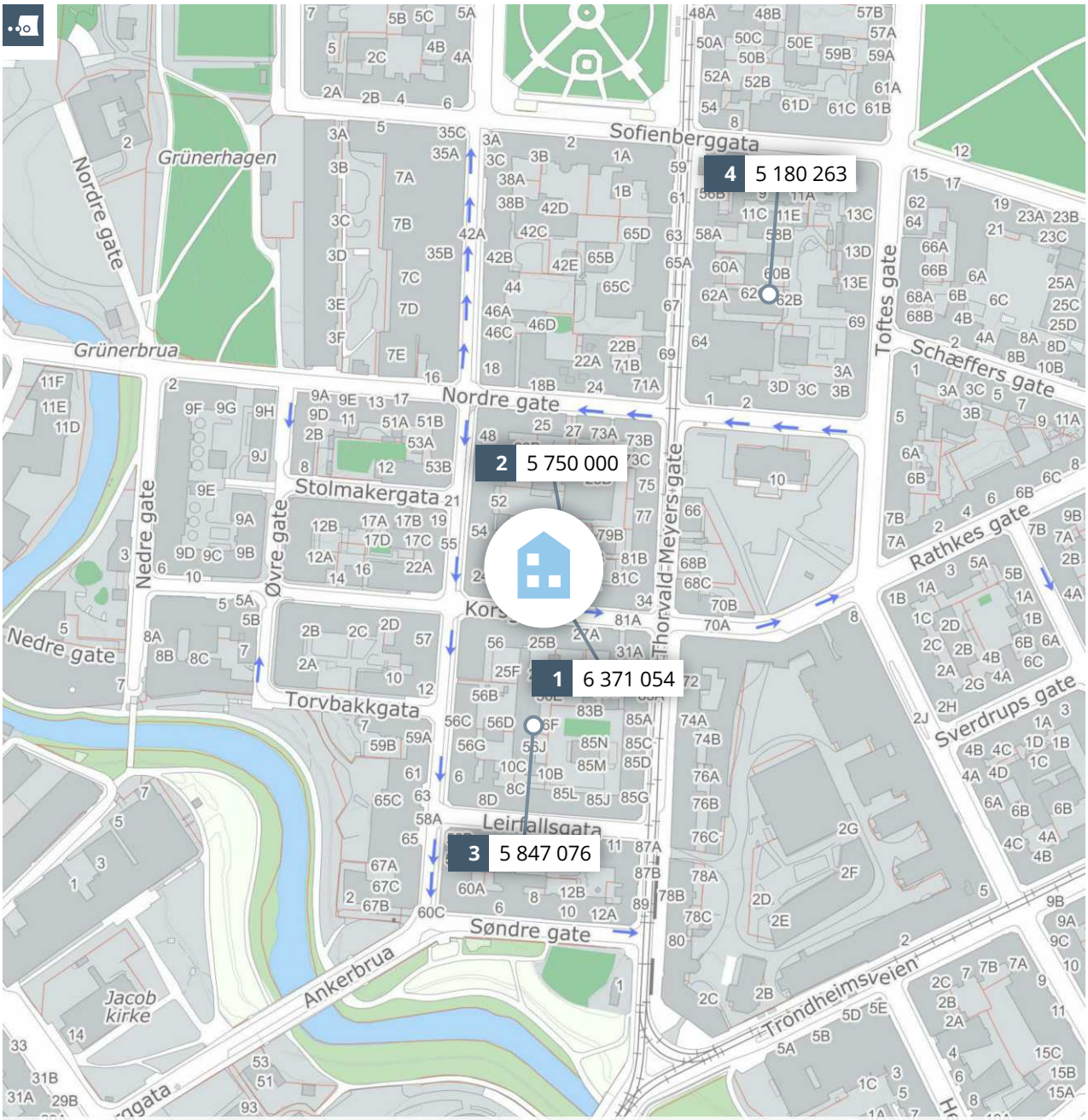
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

KORSGATA 28 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 26.12.2025

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: Hege Berg Thomstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Korsgata 28 B, 0551 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 228 BNR 615 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 6

Verdivurdert til

5 150 000

42 333	5 192 333	118 008
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	4 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	6 181
Formue	8 499
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Korsgata 28 B 44 m² 1895 4. etg 2 sov	20.11.2025	5 900 000	**5 800 000**	571 054	6 371 054	**144 797**
2	Korsgata 30 A 51 m² 1851 2. etg 2 sov	23.09.2025	5 860 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**112 745**
3	Markveien 56 F 50 m² 1890 - etg 1 sov	16.02.2025	4 990 000	**5 600 000**	247 076	5 847 076	**116 942**
4	Thorvald Meyers gate 62 B 43 m² 1890 3. etg 1 sov	08.01.2025	4 700 000	**5 050 000**	130 263	5 180 263	**120 471**

Entré/gang:
Fin entré/gang med plass til garderobeløsning for praktisk oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:
Stor, åpen stue som enkelt lar seg møblere med sofamøblement og spiseplass. Leiligheten ligger i byggets andre etasje med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen har du direkte utgang til balkong mot rolig bakgård - her kan du nyte fuglekvitter og utsikt til flotte morelltrær. Leiligheten byr på svært god takhøyde på hele 2,75 og 2,85 meter med lekre detaljer som buet tak.

Kjøkken:
Leiligheten har åpen stue-/kjøkkenløsning - her er det nydelig innredning i hvit utførelse med glatte fronter, benkeplate i laminat fra IKEA og skapfronter fra Epoq montert i 2022. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn fra 2022, Bosch oppvaskmaskin fra 2025 og kjøl-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt, ny ventilator og automatisk vannstopper i 2022.

Bad/WC:
Lekkert flislagt bad med elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet har vegghengt klosett, dusj med innfellbare dusjdører, integrert kombimaskin og moderne baderomsinnredning med heldekkende servant. Hele badet ble pusset opp av fagfolk i 2022. Eier har dokumentasjon på arbeidet som er utført, og den er fremlagt megler og takstmann.

Soverom 1:
Leiligheten har et flott hovedsoverom med rikelig lagringsplass i garderobeskap. Her har du plass til stor dobbeltseng, nattbord og annet ønskelig møblement. Soverommet er malt i delikate farger og skaper en behagelig atmosfære. Soverommet ligger inn mot felles gårdsrom, så her bor man meget skjermet.

Soverom 2:

Praktisk soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Soverommet passer perfekt som et gjesterom, barnerom, kontor eller en kombinasjon av dette. Soverommet vender mot sameiets hyggelige fellesarealer. Et funksjonelt rom med mange bruksmuligheter tilpasset ulike behov.

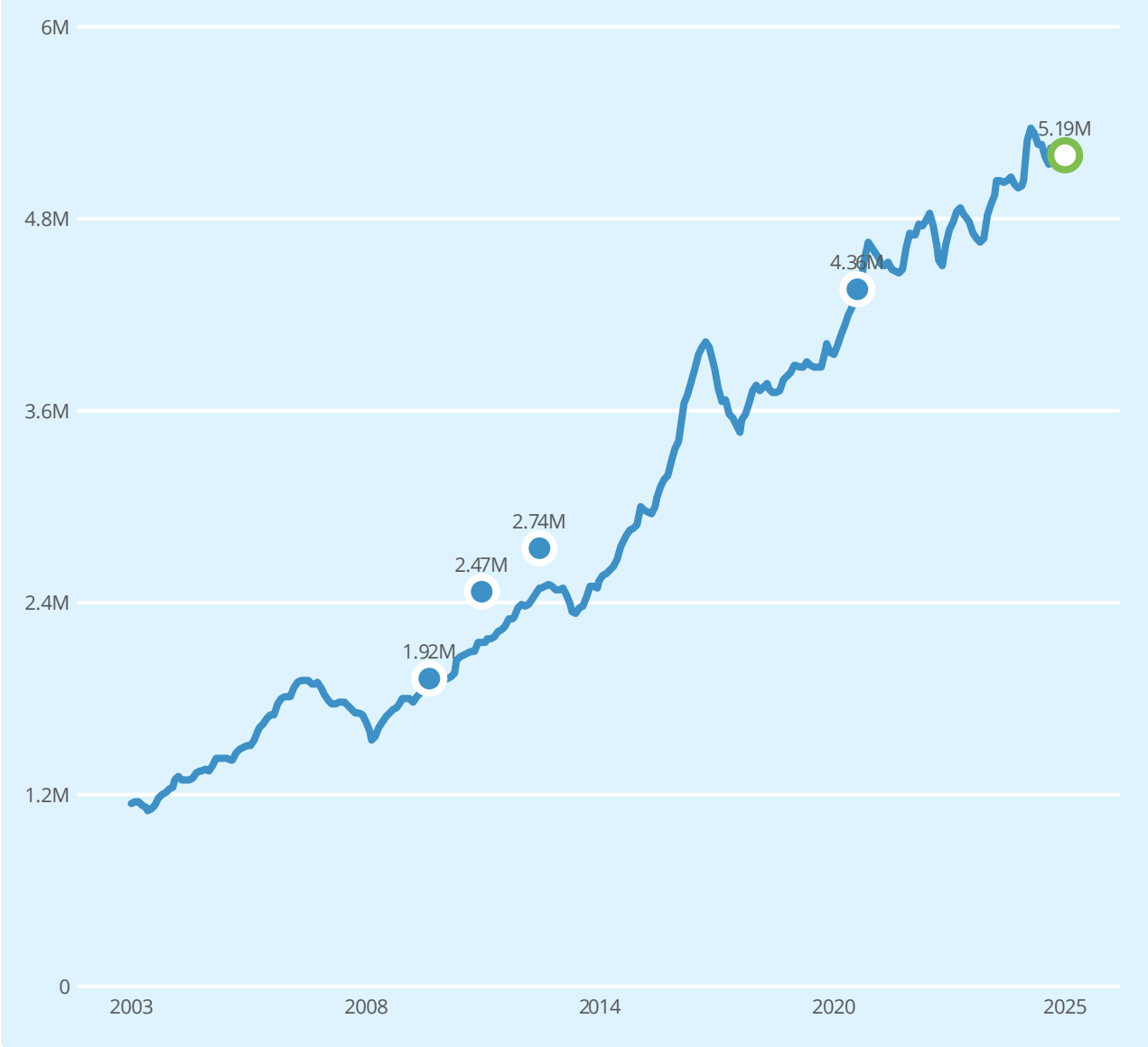
Merk deg:
- Lekkert bad - totaloppusset i 2022.
- Oppgradert kjøkkenet i 2022.
- Nydelig detaljer med buet tak og god takhøyde.
- Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.
- Balkong med ettermiddagssol vendt mot rolig bakgård.
- Nydelige parkområder i kort avstand.
- God offentlig kommunikasjon rett ved, både trikk og buss.
- Fasade-rehablitering av hele bygget i 2021.
- Ingen forkjøpsrett!

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



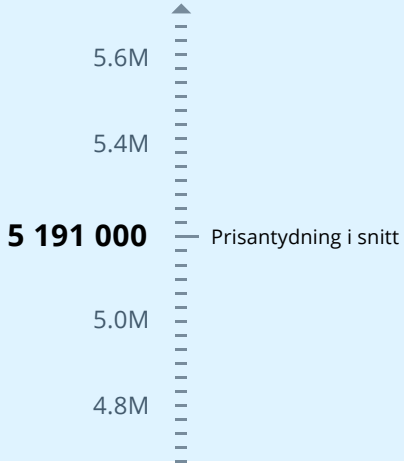
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.10.2020	03.11.2020	19.01.2021	4 250 000	4 250 000	111 324	4 361 324	1
14.01.2013	22.01.2013	04.04.2013	2 390 000	2 660 000	80 889	2 740 889	
29.07.2011	11.08.2011	27.09.2011	2 190 000	2 400 000	71 617	2 471 617	
06.05.2010	06.05.2010	06.05.2010	-	450 000	1 471 617	1 921 617	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Her er indeksert verdi lik prisantydning og i tillegg kommer fellesgjeld. Det er også et splitter nytt bad. Så dette er så nærme man kommer en fasit basert på andre salg i området.

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 6 grunnkrets nå

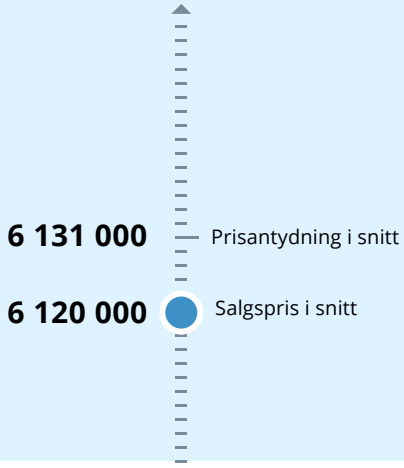
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
113
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 6 grunnkrets siste 3 mnd

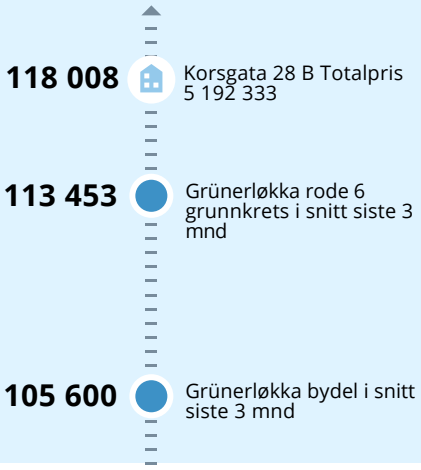
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport - NS 3600

Korsgata 28 B

0551 Oslo

Gnr: **228** Bnr: **615** Aksje/Andelsnr: **4**



Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: *462899*
Opprettet: *14.10.2025*
Utskrift: *19.11.2025*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår :
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/ bakkenivå.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
8 stk

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Varmtvannsbereder

Branntekniske forhold
- Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
12 stk

Vinduer og ytterdører
- Balkongdør
- Entredør

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Balkong

Bad
- Avløp og vannrør

Innvendige overflater
- Takoverflater
- Veggoverflater
- Gulvoverflater
- Garderobe
- Innerdører

Kjøkken
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- El varme

TG 2
7 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer

Kjøkken
- Avløp og vannrør
- Avtrekk

Radon
- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg
- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Maria Jansen Garø	**Rekvirert dato:**	

Besiktigelse

Til stede:	Maria Jansen Garø	**Besiktigelsesdato:**	16.10.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 2025203

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Korsgata 28 B, 0551 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
228	615	4

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Maria Jansen Garø
Borettslaget / sameiets navn: Borettslaget Korsgata 28 B
Borettslaget / sameiets nr.: 989 999 745

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS

Bygninger på eiendommen

Bygård

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1895		
	2006	Bygget ble ombygget til dagens leiligheter.

Kommentar til bygning

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.
-Selger opplyser at det er registrert fukt i kjeller.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.
Selger opplyser at det kan være fuktig i kjeller.

-Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hulmur - utvendig pusset og malt.
-Selger opplyser: Fasaden på hele bygget ble totalrenovert i 2021.

-Yttertak: Takkonstruksjon tekket med takstein eller takplater. Tak er ikke kontrollert.

-Borettslaget/sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningen.

-Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
	44	44	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om totalt areal for P-rom og S-rom.
Hvilke rom som er P-rom eller S-rom blir derfor ikke opplyst.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
2. etg.	44		5
Kjeller		4	
Sum:	**44**	**4**	**5**
Sum BRA:	**48**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etg.	**BRA-i:** Entre, 2 soverom, stue/kjøkken og bad. **TBA:** Balkong
Kjeller	**BRA-e:** Kjellerbod

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 275-285 cm.

Leiligheten har en kjellerbod på ca. 4,4 kvm. Det er noe fuktighet i kjeller-etg.
Takhøyde i boden er målt til ca. 192 cm.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer
Vinder fra 1984, med 2- eller 3-lags isolerglass.

Årsak / Konsekvens:
Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Vinduene vurderes total sett til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen akutte konsekvenser. Men vinduer har begrenset levetid.

TG 1

Balkongdør
Balkongdør fra 2006, med 2-lags isolerglass.

TG 1

Entredør
Brann- og lydklassifisert entredør.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende — NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Balkong
Utgang fra stue/kjøkken til balkong på ca. 4,6 kvm.
Denne ble montert i 2006.
Det er montert stikkontakt.

Rekkverkhøyde er målt til ca. 105 cm.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badene i bygget ble først etablert i 2006.

Dette badet ble så modernisert på nytt i 2022.
Alle arbeider er utført av fagpersoner. Det er fremvist dokumentasjon på arbeidene i badet.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv
Fliser fra 2022.

Elektrisk gulvvarme fra 2022.

Grunnlag for vurderingen: NS 3600: Bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

TG 0

Overflater - Vegger
Fliser fra 2022.

Grunnlag for vurderingen: NS 3600: Bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

TG 0

Overflater - Himling
Malte flater med innfelte downlights.

Grunnlag for vurderingen: NS 3600: Bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Nedsenket dusjsone.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne
ut i tilstøtende rom).
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 50 mm.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett:
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran.
Membranens alder: 2022.

Veggmembraner: Membranplater og/eller smøremembraner.
Membranens alder: 2022.

Grunnlag for vurderingen: NS 3600: Bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

TG 1

Avløp og vannrør

Vann-rør: Rør i rør opplegg fra 2022, ført til fordelerskap.
Det er etablert avrenning fra fordelerskapet, og inn i badet.

Kommentar til fordelerskapet plassering. For å komme til fordelerskapet, må man fjerne vaskemaskin.
Man må være klar over at det kan være litt vanskelig å få tilgang til fordelerskapet.

Avløp: Felles avløpsrør ble byttet i 2006.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, heldekkende servant, innredning.
Opplegg vaskemaskin.

Grunnlag for vurderingen: NS 3600: Bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år).
TG-0.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Bilder



Fordelerskap plassert bak opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater
Malte flater.
Buede takoverflater.

TG 1

Veggoverflater
Malte flater.

TG 1

Gulvoverflater
En-stavs parkett i entre og stue/kjøkken.
Malt parkett, som er noe eldre, i soverommene.

TG 1

Garderobe
Nye skap i soverom.

TG 1

Innerdører
Hvite/glatte innerdører.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1: Dør til ett soverom subber mot dørkarm ve åpning/lukking.
Døren bør justeres.

Bilder



Buede takoverflater.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Avløp og vannrør
Rør-opplegg: Rør i rør opplegg. Dette er ført til samlestokk i badet.
Vurdering er gjort ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:
Det bemerkes at varer-rør ikke er tettet i enden. Dette skal vurderes til TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Ved en evnt. lekkasje i rør-opplegget vil vann kunne renn ut i benkeskapet.
Det bemerkes at det er montert en automatisk vannstopper inne i kjøkkenbenk, så det vil ikke bli store lekkasjer. Men forholdet skal bemerkes etter gjeldende regelverk.

TG 2

Avtrekk
Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Kullfilterventilator.

Årsak / Konsekvens:
I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2, sammen med naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens: Det er ingen praktisk konsekvens av dette avviket. I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

TG 1

Innredning
Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning, supplert med enkelte, nyere skapstammer og fronter i 2022. Disse er fra Epoq.
Fronter: Hvite/glatte fronter. Nye i 2022.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Bosch Oppvaskmaskin (fra 2025), stekeovn og induksjonsplatetopp (fra 2022). Kjøl/frys.
Ventilator fra 2022.

Det er monter komfyrvakt, og automatisk vannstopper i 2022.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller
Ingen vesentlige skjevheter registrert i de rom som ble skjønnsmessig valgt.
Det ble gjort målinger i stue/kjøkken, og i hovedsoverom.

Det ble her registrert skjevhet på under 1,5 cm. totalt inne i rommet.
Forholdet blir da vurdert til TG-1.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Selger opplyser: Det er et pipeløp i boligen/bygget. Dette er avstengt. Hvis man ønsker å åpne det opp og sette opp ovn/peis må styret i borettslaget kontaktes for en kollektiv vurdering og avgjørelse.

Det blir ikke satt tilstandsgrad for denne bygningsdelen.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Forholdene for disse spørsmålene skal vurderes/beskrives.
Evnt. avvik skal ikke utløse en tilstandsgrad.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.

Dagslysflate
Er det påvist avvik i forhold til dagslysflate? Nei.

Takhøyde
Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Alle bygninger bør ha så lave radon-verdier som mulig.

Årsak / Konsekvens:
Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Anbefalt tiltak:
Det bør utføres radonmålinger.
Er disse for over gitte tiltaksgrenser, må det gjøres tiltak.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Hvor er stoppekran montert: I fordelerskap plassert bak vaskemaskin.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder plassering av stoppekran.
For å stenge av vannet ved en akutt lekkasje, må vaskemaskinen fjernes.
Stoppekranen blir da vurdert til å være vanskelig tilgjengelig, og dette blir vurdert med TG-2.

Konsekvens: Hvis man ikke får fjernet vaskemaskinen, kan det være vanskelig å stenge av vannet.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.
Avløpsrør ble byttet i 2006.

TG 0

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder:
Plassering: Øverst i høyskap i kjøkken.
Er det understøttelse under berederen: Nei, med det er dobbelt hylle som er avstivet med metallvinkler.
Alder: Fra 2024
Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Ja.

El tilkobling via fast koblingsboks.

Grunnlag for vurderingen:
Fra NS 3600: Varmtvannsbereder er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Det er kun spalteventil i det lille vinduet i kjøkken/stue. For øvrig er det ingen ventiler i yttervegger for tilluft til leiligheten. Lufting gjøres via vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja. Med elektrisk avtrekksvifte.
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Årsak / Konsekvens:
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I dette kjøkkenet er det med dagens løsning ikke avtrekksventilasjon fra rommet, ut over omluftsventilator. Dette vurderes til TG-2 i rapporten etter gjeldende instruks.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk, og dette kan påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.
Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i boligen. Man må være klar over forholdet.

Det er lite tilluftsmulighet til leiligheten. Det er kun spalteventil i det lille vinduet i stuen.
For øvrig er det ingen ventiler i yttervegger eller i vinduer. Lufting gjøres vis vinduer.

Konsekvens: Begrenset tilluftsmulighet vil påvirke leilighetens luftkvalitet.

TG 1

El varme
Oppvarming med elektriske panelovner.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg eller sette en tilstandsgrad.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap plassert i

Hovedsikringer: 40 amp. hovedsikring.
Sikringer: Jordfeilautomater.
15 amp: 3 kurser.
20 amp: 1 kurs.

Påkostninger:
Samsvarserklæring fra 2023: Badet ble strippet og bygd opp på nytt. El arb. bad har hvert varmekabel, stikk. for stikk bak innredning, downlights og lys speil. Kurs vaskemaskin. Øvrige lagt opp nytt fra boks utside dør.
Komfyrvakt montert på kurs til platetopp kjøkken.

Samsvarserklæring fra 2024: Utskifting av innmat i sikringskap.

For øvrige el arbeider i leiligheten er det ikke fremvist samsvarserklæringer.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Alle arbeider i selgers eiertid er utført av fagpersoner. Forhold vedr. det øvrige el-anlegget er ikke kjent.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det foreligger samsvarserklæringer for el-arbeider i 2023 og 2024. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for tidligere utførte arbeider.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		2023 og 2024.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for el-arbeider utført før 2023-2024.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

Bilder



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det er felles sprinkleranlegg i bygget.
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Dette er en eldre bebyggelse med bl.a. etasjeskiller/brannskille i trebjelkelag. Det er gitt ferdigattest for ombyggingen til dagens leiligheter. Forholdet blir da ikke vurdert nærmere, og ferdigattesten blir lagt til grunn for vurderingen.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		Dette vil falle inn under selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		Dette vil falle inn under borettslagets/selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Hvis det ikke blir avdekket avvik i forhold til spørsmål stilt i NS3600, skal dette vurderes til TG-0 i rapporten.

Signatur

Signatur



OSLO - 19.11.2025

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
169251033

Selger 1 navn
Maria Jansen Garø

Gateadresse
Korsgata 28 B

Poststed	Postnr
OSLO	0551

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251033

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet ble totalrennovert i 2022.

Arbeid utført av: LC Entrepenør AS og Bazsika Flis og Mur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbakeslag på badet i juni 2021, før badet ble totalrennovert.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i kjeller

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Første høsten var det noe fukt på veggene på soverommet. Da var det ingen varmeovner i hele leiligheten. Dette ble borte da jeg satte opp varmeovner i alle rom.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: SpotOn: Satte opp flere stikkontakter og monterte noen lamper. LC Entreprenør: El-arbeid ifm. totalrennovering av badet, installasjon av komfyrvakt kjøkken, bytting av sikringsskap

Arbeid utført av: SpotOn og LC Entreprenør

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroller utført ifm. arbeid utført av SpotOn og LC Entreprenør. Samsvarserklæring fra begge leverandører.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251033

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasaden på hele bygget ble totalrennovert i 2021.
Arbeid utført av	Front Entreprenør

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fukt i kjelleren

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251033

Tilleggskommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 169251033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Garø	5573de499cf5bcfbd4fd7 9f0b978293080733ec7	06.11.2025 17:34:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 169251033

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Borettslaget Korsgata 28 B		Vår ref.:	879/201	Fødselsdato eier:	21.11.1994
Korsgata 28 B		Type:	Borettslag frittstående		
0551 OSLO		Eiere:	Maria Jansen Garø		
Organisasjonsnr:	989 999 745	Andelsnr:	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 181

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Reduksjon avdrag IN-lån	-5 990
	Avdrag IN-lån	-855
	Renter IN-lån	1 949
	Reduksjon renter IN-lån	-3 632
	Renter IN-lån	-1 949
	Renter felleslån 2	179
	Renter IN-lån	3 632
	Avdrag IN-lån	5 990
	Felleskostnader	5 825
	Avdrag IN-lån	855
	Avdrag felleslån 2	177

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	42 333	Gjeld siste årsoppg.:	554 778
Klient ajourf. lån:	16 744 514,35	Klient gj. s. årsoppg.:	6 790 326

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12118949240, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.11.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 05.11.2025: 748 099

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.09.2014Første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 31.03.2035)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 443 680

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 863 832

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12132674149, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.11.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 05.11.2025: 475 570

Andel av saldo: 42 333

Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 30.09.2039)

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 16368305069, DNB Bank ASA

Boligopplysninger:

Borettslaget Korsgata 28 B	Vår ref.:	879/201	Fødselsdato eier:	21.11.1994
Korsgata 28 B	Type:	Borettslag frittstående		
0551 OSLO	Eiere:	Maria Jansen Garø		
Organisasjonsnr: 989 999 745				

3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.11.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 05.11.2025: 4 365 198

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2049)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 464 123

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 459 589

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sofie Rud Zimmer
Adresse:	Korsgata 28 B
Postnr/-sted:	0551 OSLO
Telefon:	Mob.: 97080925
E-post:	sofie.rud.zimmer@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	554 778	Andre inntekter:	1 280
Annen formue:	8 499	Utgifter:	32 440		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	625 000
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1880
Gårds/bruksnr:	228/615
Bygningstype:	LB
Feste/eiet tomt:	Eiet

Tomteareal:	242.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	91910216

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Dyrehold: I hht. borettslagsloven

Oppvarming: Varmtvann og fyring ikke inkludert i felleskostnadene.

Parkering: Parkeringsmuligheter i offentlig gate.

Selskapstype: Frittstående borettslag

Felleskostnader: Øker med 20 % fra 01.01.2018

Felleskostnadene øker med 4 % fra 1.7.16

Trappevask er inkludert i felleskostnadene.

Vedtatt låneopptak på kr 600 000 til rehabilitering av kjeller på ordinær generalforsamling 26.03.15

Boligopplysninger:

Borettslaget Korsgata 28 B	Vår ref.:	879/201	Fødselsdato eier:	21.11.1994
Korsgata 28 B	Type:	Borettslag frittstående		
0551 OSLO	Eiere:	Maria Jansen Garø		
Organisasjonsnr: 989 999 745				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Felleskostnadene øker med 15% fra 01.01.2022

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Borettslaget Korsgata 28 B

Mandag 07.04.2025 kl. 18:00
Digitalt møte "Min side" - www.usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Korsgata 28 B

Tid og sted: Mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Digitalt møte "Min side" - www.usbl.no

Møtet vil være åpent for avstemming i perioden 07.04.25(kl. 18:00) - 14.04.25(kl. 18:00)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 50.000,- godkjennes

5. Andre saker

Forslag til vedtak: Ingen saker til behandling.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sofie Rud Zimmer
Styremedlem, Hedda Cathrine Jor L'orange
Styremedlem, Ada Hougen Helliesen
Varamedlem, Mads Arnø Bartok

Innstlling til styret vil bli lagt frem under den digitale generalforsamlingen.

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**103 152**	**-35 607**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	909 218	609 517
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-168 114	280 589
Endringer i andre langsiktige poster	-750 873	-751 347
B. Årets endring disponible midler	**-9 768**	**138 759**
C. Disponible midler	**93 384**	**103 152**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	141 991	149 241
Kortsiktig gjeld	-48 607	-46 089
C. Disponible midler	**93 384**	**103 152**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Korsgata 28 B

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 224 567	1 147 908	1 276 838	1 351 477
Sum leieinntekt		**1 224 567**	**1 147 908**	**1 276 838**	**1 351 477**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	800	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**800**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 224 567**	**1 148 708**	**1 276 838**	**1 351 477**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	15 995	6 345	7 000	8 000
Styrehonorar	3	50 000	45 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		7 844	7 845	10 000	9 000
Kostnad eiendom/lokale	5	57 783	45 376	43 000	51 000
Kommunale avgifter/renovasjon		161 262	143 108	151 000	182 800
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	20 738	20 488	21 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	754	0	3 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	79 085	395 131	140 000	125 000
Revisjonshonorar		5 101	4 873	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		83 161	78 901	82 000	86 000
Andre honorar	9	18 630	24 503	5 000	5 000
Kontorkostnad		0	1 473	0	0
TV/bredbånd		49 822	47 884	52 000	53 000
Forsikring		124 895	140 888	135 000	145 000
Andre kostnader	10	8 168	8 607	2 000	6 526
Sum kostnad		**683 238**	**970 420**	**706 000**	**751 326**
Driftsresultat før IN		**541 329**	**178 288**	**570 838**	**600 151**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		750 873	751 347	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 292 202**	**929 635**	**570 838**	**600 151**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 375	1 283	0	0
Rentekostnad		397 360	321 400	352 400	379 050
Netto finansposter		**382 984**	**320 118**	**352 400**	**379 050**
Årsresultat		**909 218**	**609 517**	**218 438**	**221 101**
Overført til/fra annen egenkapital		909 218	609 517	0	0
SUM OVERFØRINGER		**909 218**	**609 517**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Korsgata 28 B

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	27 000 000	27 000 000
Sum anleggsmidler		**27 000 000**	**27 000 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		19 907	5 680
Forskuddsbetalte kostnader		47 150	44 764
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		74 934	98 797
Sum omløpsmidler		**141 991**	**149 241**
SUM EIENDELER		**27 141 991**	**27 149 241**

Balanse 2024 Borettslaget Korsgata 28 B

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		75 000	75 000
Sum innskutt egenkapital		**75 000**	**75 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 505 415	596 198
Sum opptjent egenkapital		**1 505 415**	**596 198**
Sum egenkapital	**11**	**1 580 415**	**671 198**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	6 790 327	6 958 440
Borettsinnskudd		8 025 000	8 025 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	10 697 641	11 448 514
Sum langsiktig gjeld		**25 512 968**	**26 431 954**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 459	5 680
Leverandørgjeld		34 370	36 579
Påløpne renter		2 096	3 088
Annen kortsiktig gjeld		682	742
Sum kortsiktig gjeld		**48 607**	**46 089**
Sum gjeld		**25 561 576**	**26 478 043**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 141 991**	**27 149 241**
Pantstillelser	13	25 512 968	26 431 954

Sted:_____ Dato:_____

Sofie Rud Zimmer Styreleder	Ada Hougen Helliesen Styremedlem	Hedda Cathrine Jor L'orange Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	775 524	738 636
3650 Innkrevde felleskostn. renter	352 443	303 494
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	96 600	105 777
Sum	**1 224 567**	**1 147 908**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	800
Sum	**0**	**800**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	7 000	0
5150 Påløpne feriepenger	840	0
5400 Arbeidsgiveravgift	8 037	6 345
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	118	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	45 000
Sum	**65 995**	**51 345**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 000 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 000 000
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 15 boligseksjoner.
Eiendommen er oppført på G.nr 228 B.nr 615 i Oslo kommune. Eiertomt på 242,8 kvm. og utgjør 4 860 000 kr av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisenr. 91910216.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	29 025	27 154
6362 Skadedyrutryddelse	15 296	11 546
6364 Matteleie	4 561	950
6392 Containerleie/tømming	5 540	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 361	5 726
Sum	**57 783**	**45 376**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	20 738	20 488
Sum	**20 738**	**20 488**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6570 Arbeidstøy	754	0
Sum	**754**	**0**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	4 000	0
6602 Vedlikehold VVS	0	13 563
6603 Vedlikehold elektro	59 658	11 975
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	9 375	11 469
6648 Vedlikehold dører og porter	6 052	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	358 125
Sum	**79 085**	**395 131**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 475	13 800
6750 Vakthold	7 155	10 703
Sum	**18 630**	**24 503**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	937	6 181
7771 Andre gebyrer	0	1 500
7772 Omkostninger inkasso	0	35
7773 Omkostninger innkreving	6 731	419
7790 Andre kostnader	500	610
7795 Husleietap	0	-138

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
Sum	8 168	8 607

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	75 000	0	75 000
Sum innskutt egenkapital	**75 000**	**0**	**75 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	596 198	909 217	1 505 415
Sum opptjent egenkapital	**596 198**	**909 217**	**1 505 415**
Sum egenkapital	**671 198**	**909 217**	**1 580 415**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Likviditet			Vedlikehold og rehabilitering	Refinansiering
Lånenummer:	**16365272461**	**12132674149**	**12118949240**	**16367718203**	**16368305069**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2016	2011	2023	2024
Rentesats:	5.65 %	5.65 %	5.65 %	5.65 %	5.65 %
Betingelser:	Flytende			Flytende	Flytende rente
Beregnet innfridd:	15.04.2024	30.09.2039	30.03.2035	15.04.2024	30.03.2049
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	697 035	18 920 000	400 000	5 315 000
Lånesaldo 01.01:	4 915 507	512 818	1 132 100	398 016	0
Avdrag i perioden:	4 915 507	20 842	74 251	398 016	74 498
Opptak i perioden:	0	0	0	0	5 315 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**491 976**	**1 057 849**	**0**	**5 240 502**
Saldo 5 år frem i tid:	0	368 184	617 005	0	4 654 079
Andelssaldo 01.01:	0	0	11 448 514	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	750 873	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**10 697 641**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**0**	**491 976**	**11 755 490**	**0**	**5 240 502**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118949240	1	648 668	648 668
	1	221 498	221 498
	1	72 198	72 198
	1	70 986	70 986
	1	44 498	44 498
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132674149	1	57 758	57 758
	1	49 826	49 826
	2	43 794	87 588
	1	40 860	40 860
	1	30 862	30 862
	3	27 887	83 661
	1	26 896	26 896
	2	24 913	49 826
	1	22 888	22 888
	2	20 905	41 810
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368305069	1	615 235	615 235
	1	530 739	530 739
	2	466 487	932 974

Langsiktig gjeld

1	435 242	435 242
1	328 742	328 742
3	297 056	891 168
1	286 494	286 494
2	265 370	530 740
1	243 806	243 806
2	222 682	445 364

Bokført verdi av eiendeler er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	17 487 968
Innskuddskapital	8 025 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**25 512 968**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**27 000 000**

Borettsinnskuddet er sikret med pant.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Korsgata 28 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Korsgata 28 B

Styreleder	Sofie Rud Zimmer (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Ada Hougen Helliesen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Hedda Cathrine Jor L'orange (sign.)	31.03.2025

Årsmelding 2024 - Borettslaget Korsgata 28 B

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sofie Rud Zimmer
Styremedlem, Hedda Cathrine Jor L'orange
Styremedlem, Ada Hougen Helliesen
Varamedlem, Mads Arnø Bartok

Styret i Borettslaget Korsgata 28 B består av 3 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Korsgata 28 B er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Korsgata 28 B ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 989999745

Borettslaget Korsgata 28 B består av 15 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Korsgata 28 B er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 91910216. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Korsgata 28 B har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret vil med dette gi en oppsummering av året som har gått, og informere om aktuelle saker og planer fremover.

Vedlikehold

I løpet av året har vi gjennomført tiltak som ble avdekket under den obligatoriske 5-årskontrollen av det elektriske anlegget. Kontrollens hensikt er å sikre at anlegget oppfyller gjeldende krav til elsikkerhet. Utbedringene omfattet blant annet nye lamper i kjelleren samt enkelte mindre justeringer og utbedringer i hovedsikringsskapet. Alt arbeid er nå gjennomført og avsluttet.

Økonomi

Prisene på tjenestene vi betaler for har økt de siste årene, og rentenivået har steget betydelig. Dette påvirker borettslagets løpende kostnader, og derfor har vi også ved årsskiftet måttet øke felleskostnadene tilsvarende for å sikre en stabil og ansvarlig økonomi. Vi minner om at andelseiere har mulighet til å redusere sin andel av fellesgjelden gjennom IN-ordningen. For mer informasjon, kontakt vår forretningsfører i USBL: vka@usbl.no.

Planer fremover

Vi har satt opp dugnad tirsdag 6. mai, og håper at så mange som mulig har anledning til å delta. Sammen skal vi gjøre uteområdene klare til vår og sommer – dette er også en fin anledning til å møte naboene. I tillegg undersøker vi muligheter for å utbedre fuktproblematikk i kjelleren. Styret ønsker ikke å ta opp ytterligere lån per nå, og ser i stedet på tiltak som kan finansieres innenfor dagens driftsinntekter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 07.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Korsgata 28 B mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Digitalt møte "Min side" - www.usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sofie Rud Zimmer

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 50.000,- ble godkjent

5. Andre saker

Vedtak:
Ingen saker til behandling.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Sofie Rud Zimmer for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ada Hougen Helliesen for 1 år.

Valgt ble: Hedda Cathrine Jor L'orange for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mads Arnø Bartok for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Utpekes av styret.

Protokoll for Borettslaget Korsgata 28 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Vidar Karlstad (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Sofie Rud Zimmer (sign.)	29.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Korsgata 28 B mandag 08.12.2025 kl. 18:00 - Digitalt møte - www.usbl.no.

Avstemmingsperiode: 08.12.2025(18:00) - 11.12.2025(18:00) Antall andeler som har avgitt stemme: 8

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sofie R. Zimmer

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2.

2.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Sofie R. Zimmer har solgt og flytter dessverre fra Borettslaget i desember 2025. Som en følge av dette avholdes det ekstraordinær generalforsamling med valg av ny styreleder.

Nåværende styret har undersøk interessen blant andelseierne, og innstiller Mathias Niva som ny styreleder. Mathias er ny eier i Borettslaget og overtar andelen etter Sofie i desember.

Litt om Mathias; – fyller straks tredve og er fra Bærum. Jeg er aktiv og sosial og jobber for tiden som Art Director. Jeg har drevet et aksjeselskap i omlag 3 år, hvor jeg blant annet har sittet i styret sammen med 2 andre. Som person er jeg utadvendt, omgjengelig og positivt innstilt. Jeg har mye å bidra med når det kommer til å forvalte borettslaget og videreutvikle nabolaget i riktig retning!

Vedtak:

Som styreleder ble valgt Mathias Niva for 2 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Korsgata 28 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Vidar Karlstad (sign.)	16.12.2025
Protokollvitne	Sofie Rud Zimmer (sign.)	16.12.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Korsgata 28 B

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Korsgata 28 B

Tidspunkt: Mandag 08.12.2025 kl. 18:00

Sted: Digitalt møte - www.usbl.no

Avstemmingsperioden: 08.12.25(kl. 18:00) - 11.12.25(kl. 18:00)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Valg av styreleder

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før mandag 01.12.2025 kl. 13:01 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2.

2.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Sofie R. Zimmer har solgt og flytter dessverre fra Borettslaget i desember 2025. Som en følge av dette avholdes det ekstraordinær generalforsamling med valg av ny styreleder.

Nåværende styret har undersøk interessen blant andelseierne, og innstiller Mathias Nima som ny styreleder. Mathias er ny eier i Borettslaget og overtar andelen etter Sofie i desember.

Litt om Mathias; – fyller straks tredve og er fra Bærum. Jeg er aktiv og sosial og jobber for tiden som Art Director. Jeg har drevet et aksjeselskap i omlag 3 år, hvor jeg blant annet har sittet i styret sammen med 2 andre. Som person er jeg utadvendt, omgjengelig og positivt innstilt. Jeg har mye å bidra med når det kommer til å forvalte borettslaget og videreutvikle nabolaget i riktig retning!

Forslag til vedtak: Mathias Nima velges som ny styreleder frem til 2027.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Korsgata 28 B

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Korsgata 28 B

Tidspunkt: Mandag 01.12.2025 kl. 13:01

Sted: Digitalt møte - www.usbl.no

Avstemmingsperioden: 01.12.25(kl. 18:00) - 04.12.25(kl. 18:00)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Valg av styreleder

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før mandag 01.12.2025 kl. 13:01 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2.

2.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Sofie R. Zimmer har solgt og flytter dessverre fra Borettslaget i desember 2025. Som en følge av dette avholdes det ekstraordinær generalforsamling med valg av ny styreleder.

Nåværende styret har undersøk interessen blant andelseierne, og innstiller Mathias Niva som ny styreleder. Mathias er ny eier i Borettslaget og overtar andelen etter Sofie i desember.(Kort presentasjon av Mathias):

Forslag til vedtak: Mathias Niva velges som ny styreleder frem til 2027.

Vedtekter

for

Borettslaget Korsgata 28 B Org nr 989 999 745

Sist endret 23.05.2007

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Korsgata 28 B er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20% av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk:
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseierens eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølgning av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten sameiestyrets forutgående samtykke.

4-4 Parkering

Borettslaget disponerer ikke egne parkeringsplasser.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til så som boder, balkonger m.v., i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr

inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende som er til eksklusiv bruk for andelseier.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbetre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første og andre ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras i hht vedlikeholdsplikten i borettslagets og eierseksjonssameiets vedtekter, egen forretningsførsel m.v. samt andel felleskostnader i eierseksjonssameiet.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22

første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4.1 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39.

BORETTSLAGET KORSGATA 28 B

HUSORDENSREGLER

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre.

1. Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Ellers henstilles naboene til å bruke sunn fornuft og ta hensyn til naboene. Skal du ha fest, utføre større oppussingsarbeider eller lignende oppfordres det til å henge opp nabovarsel.

2. Utgangsdører, portdør og kjellerdør skal holdes låst hele døgnet. Slipp kun inn personer du kjenner eller som skal til deg.

3. Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

4. Rydding av fellesarealer er alles ansvar. Alle beboerne har ansvar for at fellesarealene ikke forsøples. Større gjenstander som skal kastes må ikke hensettes på fellesarealene. Oppgangen må ikke benyttes som oppbevaringsplass, heller ikke kjeller utenom bodene. Dersom det settes igjen gjenstander i kjeller ved utflytting blir dette fjernet for den tidligere beboerens regning.

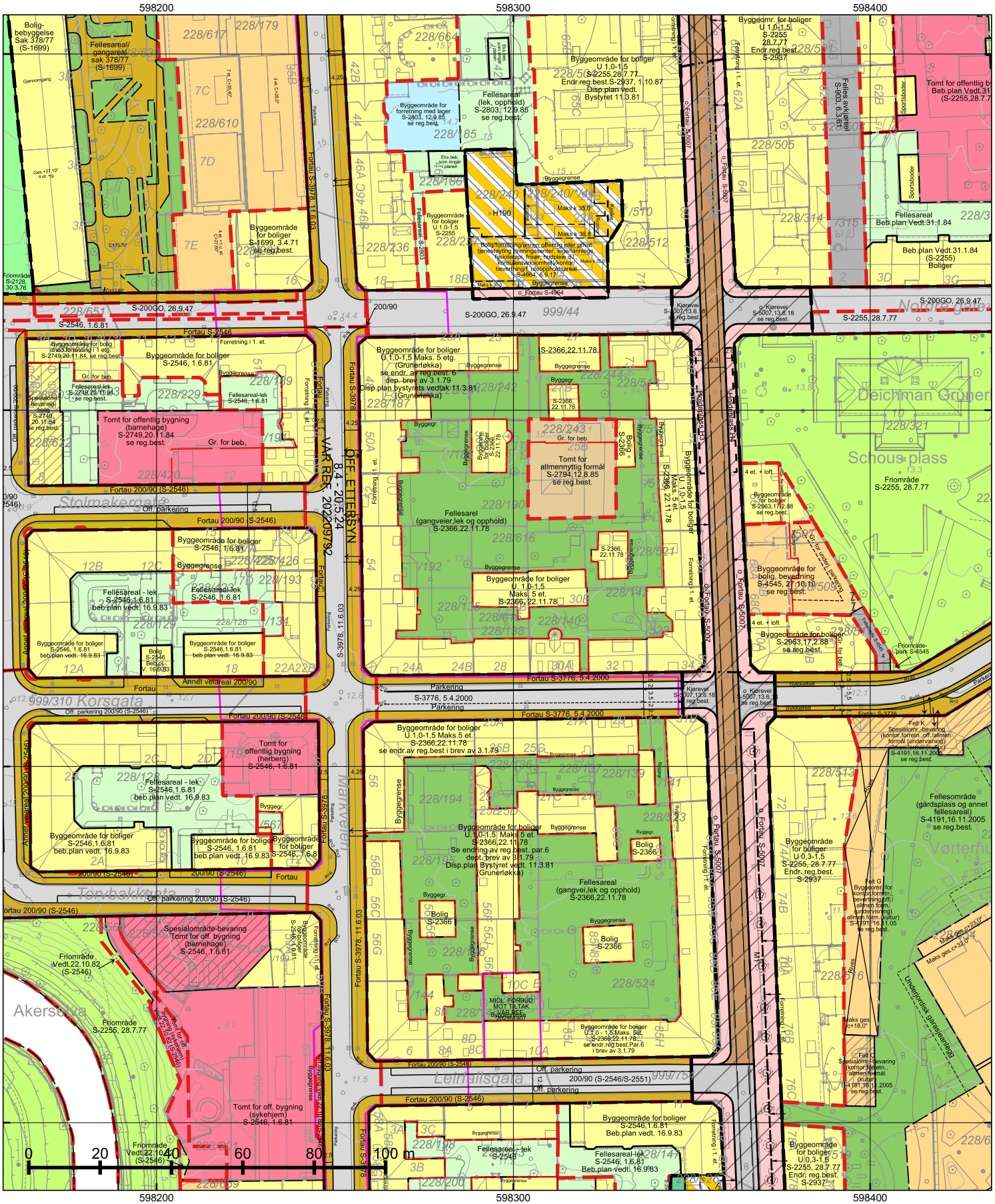
5. Borettshavere er ansvarlige for indre vedlikehold i leilighetene. Vannlekkasjer (dryppende kraner, defekte vannlåser, m.m.) må utbedres så raskt som mulig. Beboerne skal vite hvor hovedstoppekranene er.

6. Røykvarsler og brannslukkingsapparat skal finnes i alle leiligheter. Beboerne må jevnlig sjekke at brannsikkerhetsutstyret er i orden, evt. i samarbeid med styret.

7. Kjøretøyer plasseres bare på steder som er anvist av styret. For å unngå støy skal motorsykler/mopeder først startes når de er trillet helt ut av portdøren.

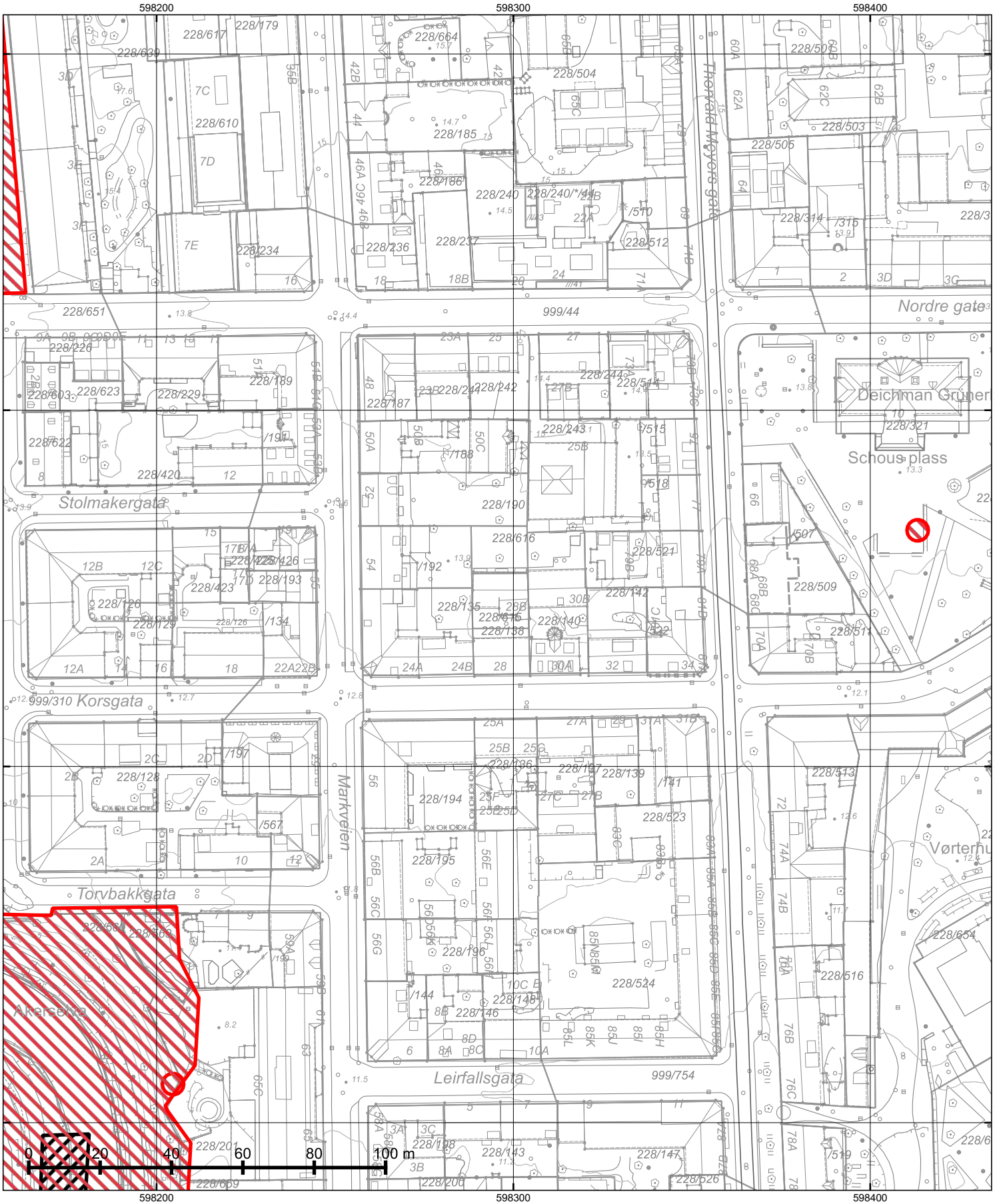
--ooOoo--

Meldinger fra borettslagenes styre eller fra Boligbyggelaget USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.


598200
598300
598400
6644000
6643900
6643800
6643700
Bolig-bebyggelse Sak 378/77 (S-1699)
Fellesareal/ gangareal sak 378/77 (S-1699)
Byggeområde for boliger S-1699, 3.4.71 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255,287.77. Endr.reg.best.S-2937, 1.10.87 Disp.plan Vedt. Bystyret 11.3.81
Fellesareal (lek, opphold) S-2803, 12.9.85 se reg.best.
Byggeområde for forretning med lager S-2803, 12.9.85 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 Maks. 5 etg. (Grunerløkka) se endr. av reg.best. 6 dep. brev av 3.1.79 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 Maks. 5 et. S-2366,22.11.78
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 Maks.5 et. se endr.av reg.best i brev av 3.1.79
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 Maks 5 et. S-2366,22.11.78 Se endring av reg.best. par.6 dep. brev av 31.79 Disp.plan Bystyret vedt. 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 Maks. 5et. S-2366,22.11.78 se endr.reg.best.Par.6 i brev av 3.1.79
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best S-2937
Byggeområde for boliger U 1,0,1,5 S-2255 28.7.77 Endr.reg.best S-2937
Byggeområde for boliger U,0,3-1,5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg.best. S-2937
Byggeområde for boliger U,0,3-1,5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg.best. S-2937
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81 Beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81 Beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for bolig med forretning i 1 etg. S-2749,20.11.84, se reg.best
Byggeområde for boliger S-2963,17.2.88 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-2963,17.2.88 se reg.best.
Tomt for offentlig bygning (barnehage) S-2749, 20.11.84 se reg.best.
Tomt for offentlig bygning (herberg) S-2546, 1.6.81
Tomt for allmennyttig formål S-2794,12.8.85 se reg.best.
Tomt for off. bygning (sykehjem) S-2546, 1.6.81
Tomt for offentlig bygning S-2255,28.7.77
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Fellesareal-lek S-2546, 1.6.81
Fellesareal-lek S-2546, 1.6.81
Fellesareal - lek S-2546,1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Fellesareal-lek S-2546,1.6.81
Fellesareal-lek S-2546, 1.6.81 Beb.plan vedt. 16.9.83
Fellesareal (gangvei,lek og opphold) S-2366,22.11.78
Fellesareal (gangvei,lek og opphold) S-2366,22.11.78
Fellesareal - lek S-2546
Fellesareal-lek S-2546, 1.6.81 Beb.plan vedt. 16.9.83
Fellesområde (gårdsplass og annet fellesareal) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Spesialområde-bevaring Tomt for off. bygning (barnehage) S-2546, 1.6.81
Spesialområde-bevaring (kontor forretn., off./allmen formål (undervisning) allmen form./kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Spesialområde-bevaring Kontor forretn., allmen formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Spesialområde-bevaring (kontor forretn., off./allmen formål (undervisning) allmen form./kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Bolig S-2366
Bolig S-2366
Bolig S-2366
Bolig S-2366
Bolig S-2546 Beb.pl. V. 16.9.83
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kroningssenter, legetannlege, fysioterapi, frisør, hudpleie, osv. konsulentvirksomhet) kontor, bevertning, utsalgssted, tilsk. H190
Friområde S-2128, 30.3.76
Friområde S-2255, 28.7.77
Friområde S-4545
Friområde Vedt.22.10.82 (S-2546)
Friområde Vedt.22.10.82 (S-2546)
Tomt for offentlig bygning S-2255,28.7.77
Tomt for offentlig bygning S-2255,28.7.77
Tomt for allmennyttig formål S-2794,12.8.85 se reg.best.
Felles avkjørsel S-3903, 6.3.61
Fellesareal Beb.plan Vedt.31.1.84
Beb.plan Vedt 31.1.84 (S-2255) Boliger
Sportsboder
Sportsboder
Sportsboder
Kjørevei S-5007,13.6.18 se reg.best.
Kjørevei S-5007,13.6.18 se reg.best.
Kjørevei S-5007,13.6.18 se reg.best.
Kjørevei S-5007,13.6.18 se reg.best.
Fortau S-2546
Fortau 200/90 (S-2546)
Fortau 200/90 (S-2546)
Fortau 200/90 (S-2546)
Fortau 200/90 (S-2546)
Fortau 200/90 (S-2546)
Fortau S-3776, 5.4.2000
Fortau S-3776, 5.4.2000
Fortau S-3978, 11.6.03
Fortau S-3978, 11.6.03
Fortau S-3978, 11.6.03
Fortau S-3978, 11.6.03
Fortau S-5007
Fortau S-5007
Fortau S-5007
Fortau S-5007
Off. parkering
Off. parkering
Off. parkering
Off. parkering
Off. parkering 200/90 (S-2546)
Off. parkering 200/90 (S-2546)
Off. parkering 200/90 (S-2546)
Off. parkering 200/90 (S-2546/2551)
Parkering S-3776, 5.4.2000
Parkering S-3776, 5.4.2000
Annet vegareal 200/90
Annet vegareal 200/90 (S-2546)
Annet vegareal 200/90 (S-2546)
Annet vegareal 200/90 (S-2546)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

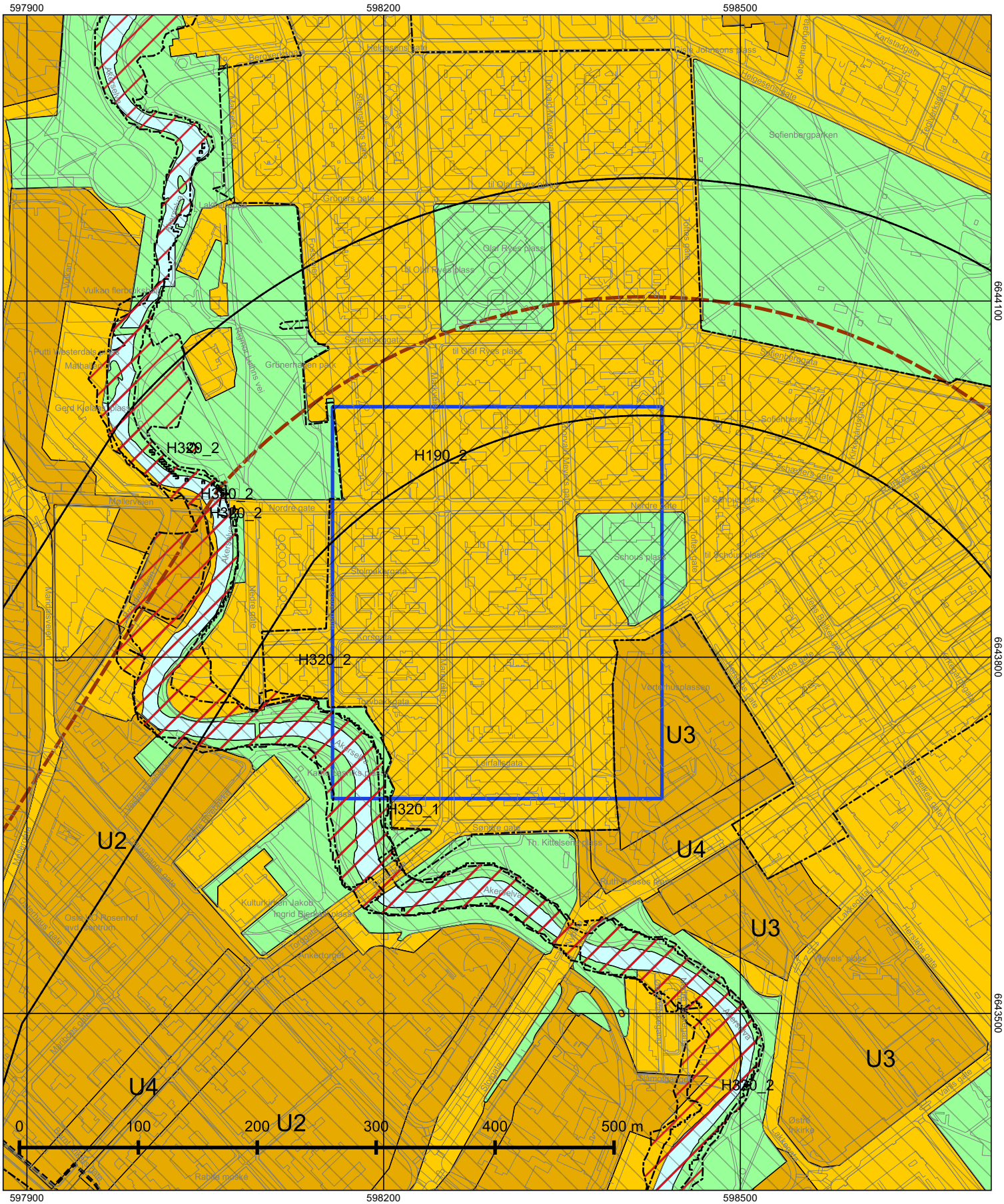
Dato: 06.11.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 332665/ 86522001
Deres ref.: 19720/ HEGETHOM
Adresse: KORSGATA 28B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/615

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 332665/86522001
Deres ref.: 19720/ HEGETHOM

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2366

Endret regul.plan med reg.best. for kvartalene Markveien - Leirfallsgata - Thorvald Meyers gate og Nordre gate på Søndre Grunerløkka.

Vedtaksdato: 22.11.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197801426

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MARKVEIEN - LEIRFALLSGATA - THORVALD MEYERS GATE OG NORDRE GATE PÅ SØNDRE GRUNELØKKA, OSLO KOMMUNE.

§ 1. De regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området innenfor planens begrensning er regulert til byggeområde for boliger. I 1. etasje langs Markveien og Thorvald Meyers gate kan innpasses forretninger.

§ 3. Ny bebyggelse tillates oppført i maks. 5 etasjer (innenfor eksisterende 4. etg. gesimshøyde) og med takform tilpasset eksisterende bebyggelse.
Gårdsplassbebyggelse skal bare kunne oppføres hvor det etter denne planen er tillatt opprettholdt, og kun i sin nåværende høyde.

§ 4. Arealer/lokaler som i dag benyttes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet innenfor boligområdet, hvis denne bruken ikke er til ulempe for bomiljøet.
Nyetablering, eller vesentlig endring av eksisterende virksomhet i disse lokalene kan ikke finne sted uten bygningsrådets godkjennelse.

§ 5. De åpne områdene skal nyttes til fellesareal for adkomst, lek og opphold.

§ 6. Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo.

OBS! Paragraf 6 er korrigert med Miljøverndepartementets brev av 03.01.79.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	**Korsgata 28 B**	Journalnr.	83/398
Arbeidets og bygningens art	**Rehabilitering**	Innlevert	10.2.83
Byggherre	**Arild Siggerstrøm, Fougstadgata 23, Oslo 1**		
Anmelder	**Byggforvaltning A/S, Boks 3061 Elisenberg, Oslo 2**		

Saksbehandler:
A.Ivem/MHH
Jnr. 1398/83

OSLO BRANN- OG FEIERVESEN
J.Nr. 83 1398
BEH. AV: AVD: III

7 FEB. 1983
B. Skarnes.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Bygget er oppført med vegger av mur og etasjeskiller av tre, og består av kjeller, 3 etasjer og loft. Bygget har en trapp av stål, slik at loftetasjen må nytte vindu og balkong som annen rømningsvei via brannvesenets stigemateriell.

Etter planer og beskrivelse skal vinduer skiftes og igjenmuring av svalganger i 2. og 3.etasje samt ståltak over svalgang i 4.etasje (loft). Det skal oppmures et utbygg for etablering av w.c. i hver etasjeplan. Porten gjennom bygningen er planlagt igjenmurt. Da indre gård er revet vil det bli adkomst til begge sider av bygningen.

Anmeldelsen kan anbefales etter planer og beskrivelser, og på følgende betingelser:

1. Dør merket rød S utføres branntrygg minst A 60.
2. Dører merket rødt X utføres brannherdig minst B 30.
3. Trapperomsvegger skal utføres i konstruksjon minst B 60.
4. Avfallsrom skal utføres i konstruksjon minst A 60.
5. Etasjeskiller må få en himling minst B 30.
6. Vegger, nye skillevegger skal utføres med tennvernende kledning.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15-04-1983

Oslo brannvesen, 29. mars 1983
Bygningsavdelingen

Tore Aarnes
Tore Aarnes
overingeniør

Asbjørn Ivem
Asbjørn Ivem
overbrannmester

Skj. B 10 Andvord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Korsgata 28 B	Journalnr.	83/3770
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg (83/398)	Innlevert	11.10.83
Byggherre	Arild Siggestrøm, Fougstads gate 23, Oslo 1.		
Anmelder	Ing. Jon Utheim A/S, P.B. 98, 1322 Høvik.		

SVB/RJ

Oslo, den 10. november 1983

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Helserådets og brannvesenets bestemmelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 25.10.83. og 28.10.83.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene.)

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- ☐ B' Samtykke ettor Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sv. B 17

Sven Sandberg
fung. overarkitekt. S.V. Bekker.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Ventilasjonsanlegg (03/398)
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	03/3710 J.nr.
Korsgata 2B B		

Byggherre
Arild Siggestrøm
Fougstads gate 23,

0173 OSLO 1

Ansvarshavende
Ing.Jon Utheim A/S
Postboks 98,

1322 HØVIK

Dato PMB/BS

25.mars 1985.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

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

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA
Uranienborg Terrasse 13B
0351 OSLO

Dato: 20 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411907-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KORSGATA 28B	Eiendom:	228/615/0/0
Tiltakshaver:	Fågo Eiendom AS v/Ola Grøndahl	Adresse:	Universitetsgata 18, 0164 OSLO
Søker:	Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA	Adresse:	Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE - KORSGATA 28B

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93
Vilkår for igangsetting.

Deres søknad av 28.10.2004, og reviderte tegninger, mottatt 04.04.2005, er godkjent. Tillatelsen er gitt som rammetillatelse og omfatter tiltakets ytre og innvendige rammer. Det er ikke innkommet protester eller bemerkninger til søknaden.

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93 litra b) og c), og søknaden godkjennes med vedlagte tegninger påført våre stempel nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17, utsnitt av reguleringskart samt søknad om ansvarsrett for prosjektering.

Rammetillatelse gir rett til å iverksette forberedende tiltak, men det må sendes inn egen søknad om igangsettingstillatelse for byggearbeidene. Krav til dokumentasjon, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, Kap. VI, §§ 18 og 19, er opplistet under kapittelet igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall, vedtatt 28.11.94, med endringer vedtatt 15.11.95.

Tillatelsen gjelder i 3 år fra vedtaksdato. Er ikke tiltaket igangsatt innen denne fristen, faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtakets rammer, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse og være godkjent før den gjennomføres.

Søknad om endret tillatelse må nabovarsles og være innsendt før 3-årsfristens utløp.

Gjeldende plangrunnlag:
Området er regulert til byggeområde for boliger og fellesareal i reguleringsplan S-2366, stadfestet 22.11.78. På planen er angitt U = 1,0 – 1,5, maks. 5 etasjer og byggegrenser rundt den bestående bebyggelsen.

Søknaden:
Det er søkt om rammetillatelse, og søknaden omfatter bruksendring/ominnredning av kontor til leiligheter og diverse fasadeendringer, arker og balkonger. BRA er oppgitt til 836 m².

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvarens uttalelse forelå 27.12.2004. Byantikvaren har ingen motforestillinger til at Korsgata 28 B blir ombygd til leiligheter, men fraråder sterkt det opprinnelige forslaget og anbefaler at ombyggingen blir prosjektert på nytt i tråd med Byantikvarens retningslinjer for utbygging av loft i eldre murgårder og med en løsning for trapperom som er bedre integrert i bygningen.

Bydel Grünerløkka hadde saken til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomitéen 17.01.2005, sak 03/05 og anbefalte bruksendringen, men ønsket en annen leilighetsfordeling (maks. 30 % mindre enn 3 rom) og gjennomgående leiligheter.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Både Byantikvarens og Bydelkomitéens innvendinger er imøtekommet i det reviderte forslag. Tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens formål og rammer, og ivaretar etter Plan- og bygningsetatens oppfatning de hensyn som med rimelighet kan kreves i medhold av plan- og bygningslovens §§ 74 nr. 2 og 92, 3. avsnitt

Ansvar:
Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 2, og følgende foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett:

Arkitekt MNAL NPA Gunnar F. Andersen, SØK/PRO/KPR bygninger og installasjoner

Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger til den vedlagte kontrollplan for viktige og kritiske områder.

Avfallshåndtering:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Avfallsplan som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra tiltaket håndteres i strid med godkjent avfallsplan, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Gebyret vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med planen.

Igangsettingstillatelse:
Det må sendes inn egen søknad om igangsettingstillatelse, skjema NBR nr. 5151. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende dokumentasjon er kontrollert og godkjent:

1. Søknader om ansvarsrett for konstruksjonsteknisk prosjektering og kontroll, skjema NBR nr. 5181, vedlagt bekreftet kopi av sentral godkjenning. Alternativt må det søkes om lokal foretaksgodkjenning.
2. Kontrollerklæringer som bekrefter at detaljprosjekteringen er gjennomført og kontrollert i henhold til foretakets system og som angitt i kontrollplan for tiltaket.
3. Søknad om ansvarsrett for utførelse og kontroll av utførelse, skjema NBR nr. 5162, vedlagt bekreftet kopi av sentral godkjenning. Alternativt må det søkes om lokal foretaksgodkjenning. Navn på ansvarlig utførendes representant på byggeplassen bes oppgitt.
4. Avfallsplan, miljøsaneringsrapport. Se vedlegg.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, se vedlagte orientering. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Jorunn Dyrset Røe
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan, miljøsaneringsrapport og sluttrapport
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Fågo Eiendom AS v/Ola Grøndahl c/o Ruge & Klekke AS, Universitetsgata 18, 0164 OSLO
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Christian Borhaven, siv.ark. MNAL
Jacob Aalls gate 62
0364 OSLO

Dato: 08 MARS 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411907-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KORSGATA 28B	Eiendom:	228/615/0/0
Tiltakshaver:	Colosseum Bygg AS v/Robert Larsen	Adresse:	Brobekkveien 62D, 0598 OSLO
Søker:	Christian Borhaven, siv.ark. MNAL	Adresse:	Jacob Aalls gate 62, 0364 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - KORSGATA 28B

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Det vises til Deres søknad av 17.02.2006. Søknaden er godkjent, og arbeid i henhold til rammetillatelse av 20.05.2005 tillates nå igangsatt. Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Det er gjort følgende endringer i forhold til den opprinnelige søknadsdokumentasjon: Eiendommen er overtatt av ny tiltakshaver, og Christian Borhaven, siv.ark. MNAL, er engasjert som ny ansvarlig søker/prosjekterende/kontrollerende. Tidligere godkjent ansvarsrett for Gunnar F. Andersen, utgår.

Ansvarlig utførende skal påse at arbeidene blir utført i samsvar med lov, forskrift og gitte tillatelser, og at arbeidene blir fortløpende kontrollert i henhold til foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; jfr. bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall, vedtatt 28.11.94, med endringer vedtatt 15.11.95.

Søknaden:
Søknaden om igangsettingstillatelse omfatter ominnredning fra kontor til bolig og diverse fasadeendringer.

Godkjenninger:
Følgende foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
980527557 Christian Borhaven, sivilarkitekt	PRO/KPR bygninger og installasjoner, tkl. 2
964105944 Projekt Planung AS	PRO/KPR bygninger og installasjoner, tkl. 2, konstruksjonsteknikk
953007029 Leif Larsen Glass & Snekkerservice	UTF/KUT bygninger og installasjoner, tkl. 2

Kontroll av utførelse:
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og grunngis. Om nødvendig skal det foretas omprosjektering. Det forutsettes at arbeidene utføres i henhold til Tekniske forskrifter 1997 (TEK) med senere endringer.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse (NBR blankett nr 5167) sendes inn sammen med dokumentasjon i henhold til vedlagt håndblad 88-4010. Sluttrapport for avfallshåndteringen må foreligge før det kan utstedes ferdigattest.

Denne tillatelsen samt godkjente tegninger og kontrollplaner, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Skjema for ferdigmelding
Håndblad 88-4010

Kopi:
Colosseum Bygg AS v/Robert Larsen, Brobekkveien 62D, 0598, OSLO (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Christian Borhaven, siv.ark. MNAL
Jacob Aalls gate 62
0364 OSLO

22 MARS 2006
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411907-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KORSGATA 28B	Eiendom:	228/615/0/0
Tiltakshaver:	Colosseum Bygg AS v/Robert Larsen	Adresse:	Brobekkveien 62D, 0598 OSLO
Søker:	Christian Borhaven, siv.ark. MNAL	Adresse:	Jacob Aalls gate 62, 0364 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

ENDRET TILLATELSE - KORSGATA 28B

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Det vises til Deres søknad av 06.02.2006. Søknaden gjelder endring av tidligere godkjent tiltak og omfatter fasadeendringer og endret oppdeling av bruksenheter i bolig.

Det foreligger ingen protester/bemerkninger til søknaden.

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93 litra b) og f), og søknaden godkjennes med vedlagte tegninger. Tidligere godkjente tegninger med nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17, utgår.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220.

Tillatelsen gjelder i 3 år fra vedtaksdato. Er ikke tiltaket igangsatt innen denne fristen, faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtakets rammer, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse og være godkjent før den gjennomføres.

Søknad om endret tillatelse må nabovarsles og være innsendt før 3-årsfristens utløp.

Søknaden:
Det er søkt om tillatelse til endring, og søknaden omfatter fasadeendringer og endret oppdeling av boligen.

Tidligere gitte tillatelser:
Rammetillatelse ble gitt, den 20.05.2005, og igangsettingstillatelse, den 08.03.2006.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Tiltaket er fortsatt i samsvar med reguleringsplanens formål og rammer, og ivaretar de hensyn som kreves i medhold av plan- og bygningslovens §§ 74 nr. 2 og 92, 3. avsnitt.

Godkjenninger:
Følgende tegninger er vurdert og godkjent:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller	01	16.02.2006	15/3
Plan 1. etasje	02	16.02.2006	15/4
Plan 2. og 3. etasje	03	16.02.2006	15/5
Plan 4. etasje	04	16.02.2006	15/6
Snitt A-A og fasade vest	05	16.02.2006	15/7
Fasader nord og syd	06	16.02.2006	15/8

Denne tillatelse, samt godkjente kart, tegninger og kontrollplaner, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, se vedlagte orientering. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Jorunn Dyrset Røe
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling.
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Colosseum Bygg AS v/Robert Larsen, Brobekkveien 62D, 0598, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Christian Borhaven, siv.ark. MNAL
Jacob Aalls gate 62
0364 OSLO

Dato: 01 SEPT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411907-28 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KORSGATA 28B	Eiendom:	228/615/0/0
Tiltakshaver:	Colosseum Bygg AS v/Robert Larsen	Adresse:	Brobekkveien 62D, 0598 OSLO
Søker:	Christian Borhaven, siv.ark. MNAL	Adresse:	Jacob Aalls gate 62, 0364 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - KORSGATA 28B

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningslovens § 93.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven, (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke avdekket vesentlige feil og mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 20.09.2006.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må være innsendt og godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

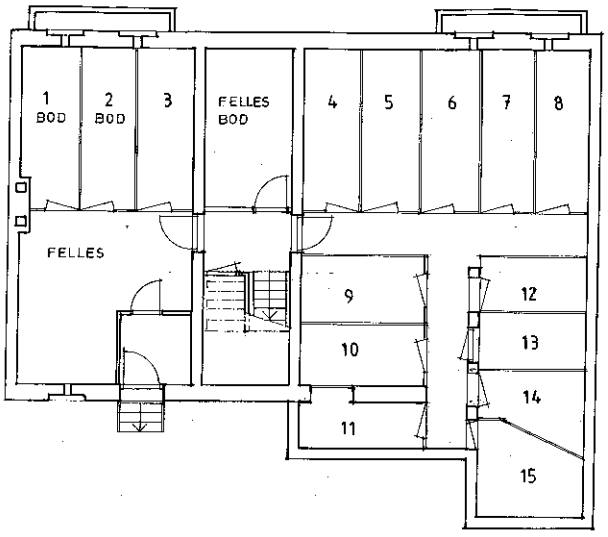
Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjørmann
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Colosseum Bygg AS v/Robert Larsen, Brobekkveien 62D, 0598, OSLO



KORSGATA 28 B - NYE LEILIGHETER

PLAN KJELLER, NY

DATO 16.02.06

MÅL 1:100

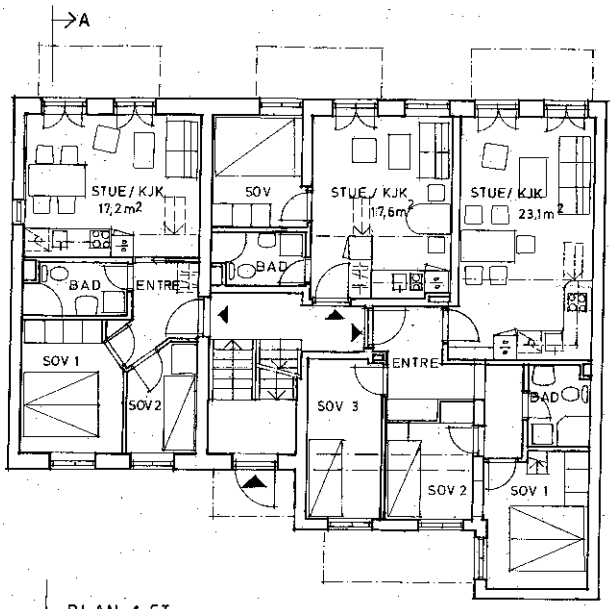
TEGN.NR. 01

CHRISTIAN BORHAVEN - SIVILARKITEKT MNAL
J. AALLS GT. 62 - 0364 OSLO - T. 95708299

3 - R
41 m² BRA

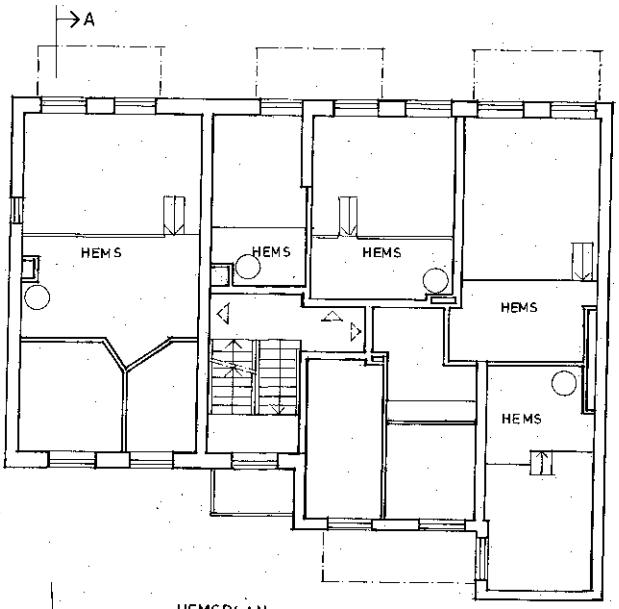
2 - R
29,5 m² BRA

4 - R
62,5 m² BRA



PLAN 1. ET.

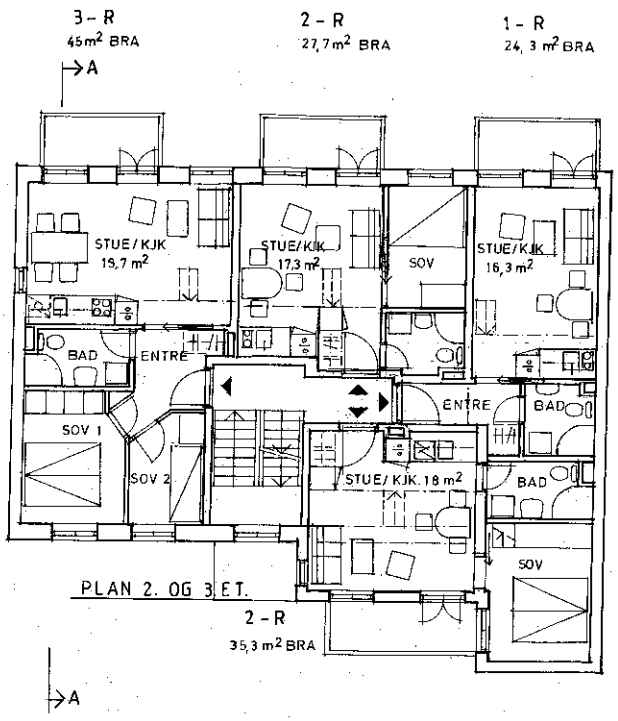
A

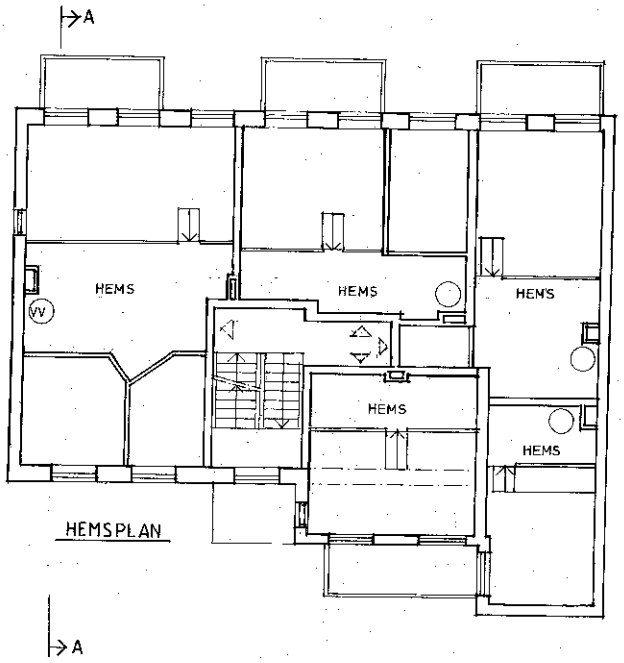


HEMSPLAN

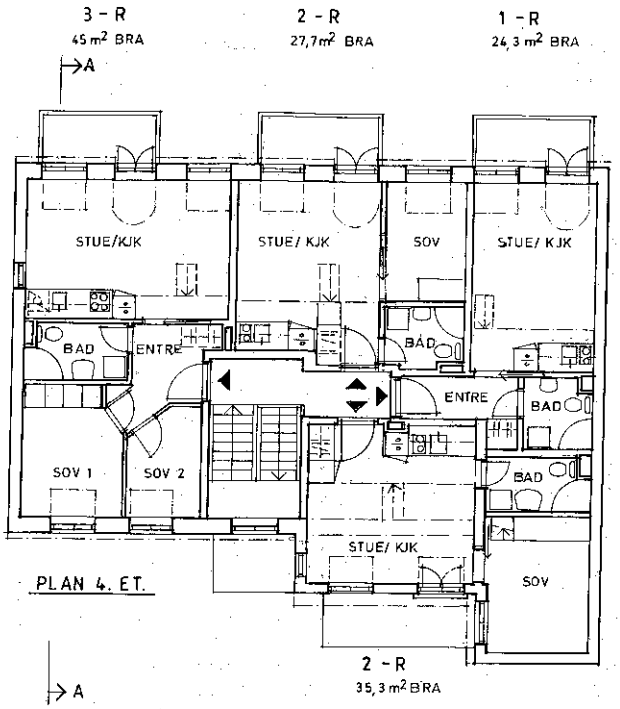
A

KORSGATA 28 B - NYE LEILIGHETER	DATO 16.02.06.
PLAN 1. ET. , NY	MÅL 1:100
CHRISTIAN BORHAVEN - SIVILARKITEKT MNAL JAC. AALLS GT. 62 - 0364 OSLO - T. 95708299	TEGN. NR. 02

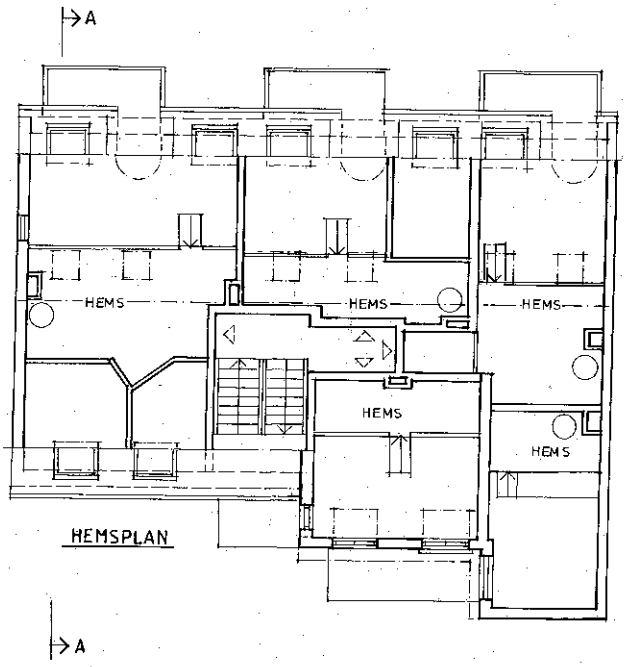




KORSGATA 28 B - NYE LEILIGHETER	DATO 16.02.06
PLAN 2. OG 3. ET., NYE	MÅL 1:100
CHRISTIAN BORHAVEN - SIVILARKITEKT MNAL J. AALLS GT. 62 - 0364 OSLO - T. 95708299	TEGN.NR. 03

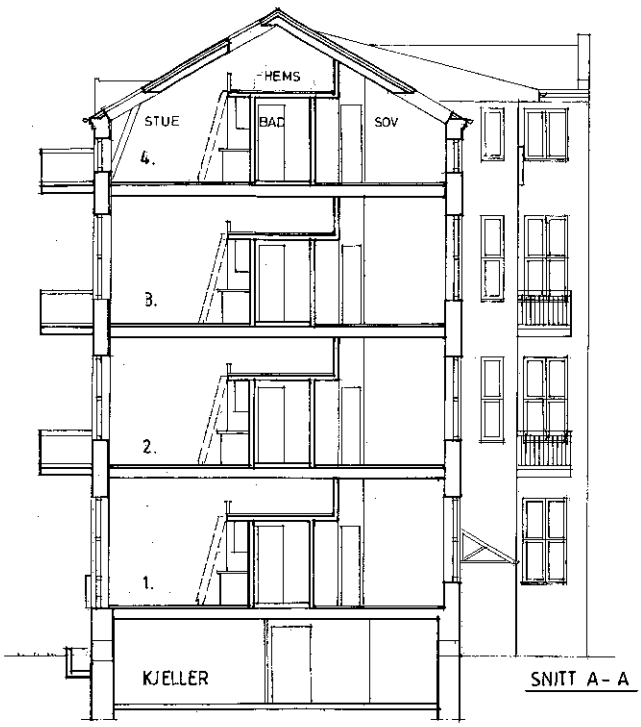


PLAN 4. ET.

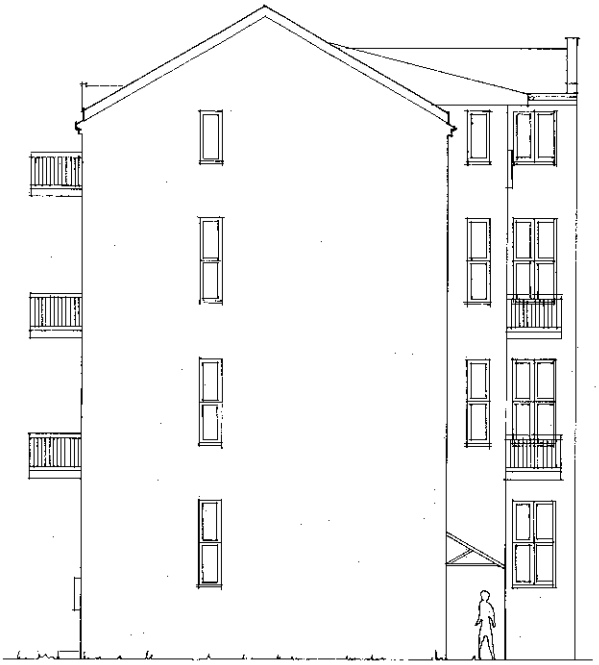


HEMSPLAN

KORSGATA 28 B - NYE LEILIGHETER	DATO 16.02.06
PLAN 4. ET., NY	MÅL 1:100
CHRISTIAN BORHAVEN - SIVILARKITEKT MNAL J. AALLS GT. 62 - 0364 OSLO - T. 95708299	TEGN.NR. 04



SNITT A-A



FASADE VEST

KORSGATA 28 B - NYE LEILIGHETER	DATO 16.02.06
SNITT A-A, FASADE VEST, NYE	MÅL 1:100
CHRISTIAN BORHAVEN - SIVILARKITEKT MNAL J. AALLS GT. 52 - 0364 OSLO - T. 95708299	TEGN.NR. 05



NORD



SYD

KORSGATA 28 B - NYE LEILIGHETER

FASADER NORD OG SYD, NYE

CHRISTIAN BORHAVEN - SIVILARKITEKT MNAL
J. AALLS GT. 62 - 0364 OSLO - T. 95708299

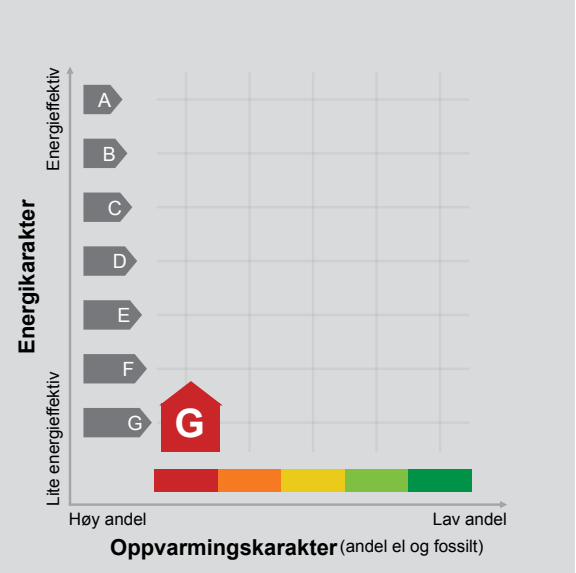
DATO 16.02.06

MÅL 1:100

TEGN.NR. 06

ENERGIATTEST

Adresse	Korsgata 28B
Postnummer	0551
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	615
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80570961
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-217118
Dato	12.12.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

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:
Korsgata 28 B, 0551 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 615, andelsnr. 4 i BORETTSLAGET KORSGATA 28 B, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169251033

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Hege Berg Thomstad

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 922 50 477

E-post: hegeberg.thomstad@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.
