NORDVIK

Korsvoll terrasse 5

2 soverom | 124 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Korsvoll terrasse 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
10	Om boligen
23	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026









Nøkkelinformasjon

1/2 part av tomannsbolig med fantastisk beliggenhet | Fantastisk utsikt | 2 terrasser og solrik hage | Bolig med store muligheter

Prisantydning	**11 000 000,-**
Omkostninger	**276 380,-**
Totalpris	**11 276 380,-**
BRA-i	**124 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Korsvoll terrasse - En eiendom som byr på rikelig med muligheter. Dette er hele 2. etasje, hele loftet, et stort og privat inngangsparti og deler av kjelleren. Her er det mange muligheter for utnytte planløsningen bedre, men boligen har meget gode rammer for å bli et fantastisk familiehjem. Eiendommen ligger på et høydedrag og har et flott utsikt mot Frysja og Kjelsås. Boligen er et oppussingsobjekt hvor en kjøper må legge inn både tid og kjærlighet - dog er boligen funksjonell og har vært i daglig bruk frem til siste stund.

- Tilbaketrukket, men med kort vei til off. komm., skole, marka og matbutikk
- Sokner til Korsvoll skole
- Stor kjeller med flere muligheter
- Store og solrike uteområder

Planløsning

2.etasje
BRA-i: 79 kvm
TBA 22 kvm

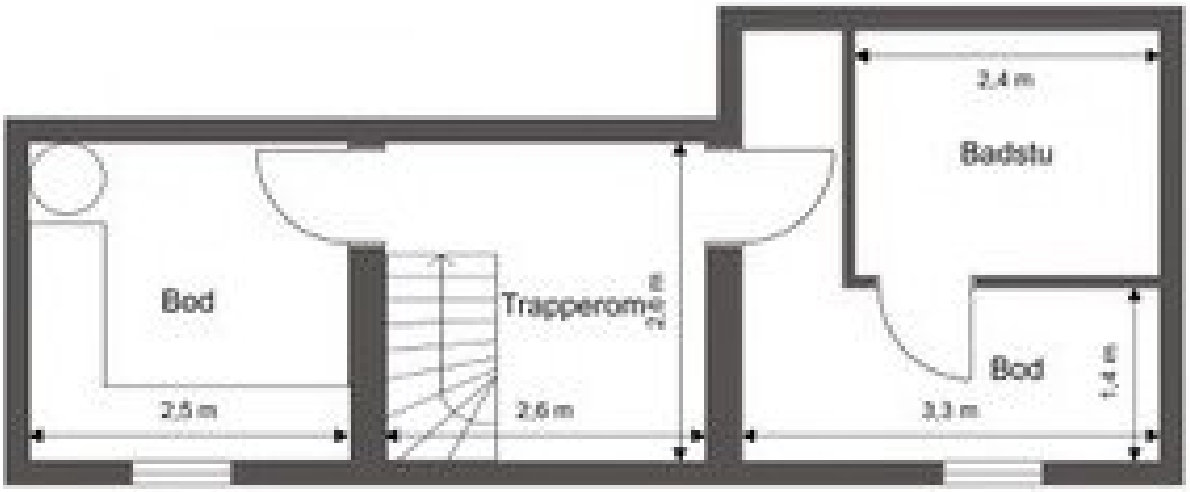


Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar. Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 25 kvm
Total BRA: 25 kvm

Kjeller

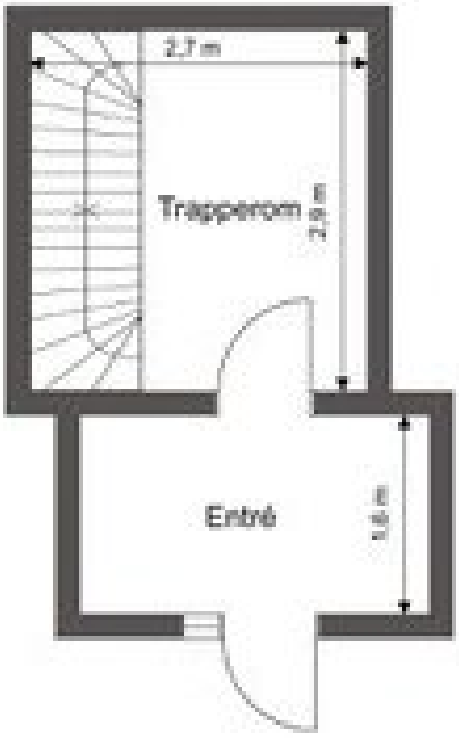


Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar. Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

Planløsning

1. etasje
BRA-i: 13 kvm
Total BRA: 13 kvm

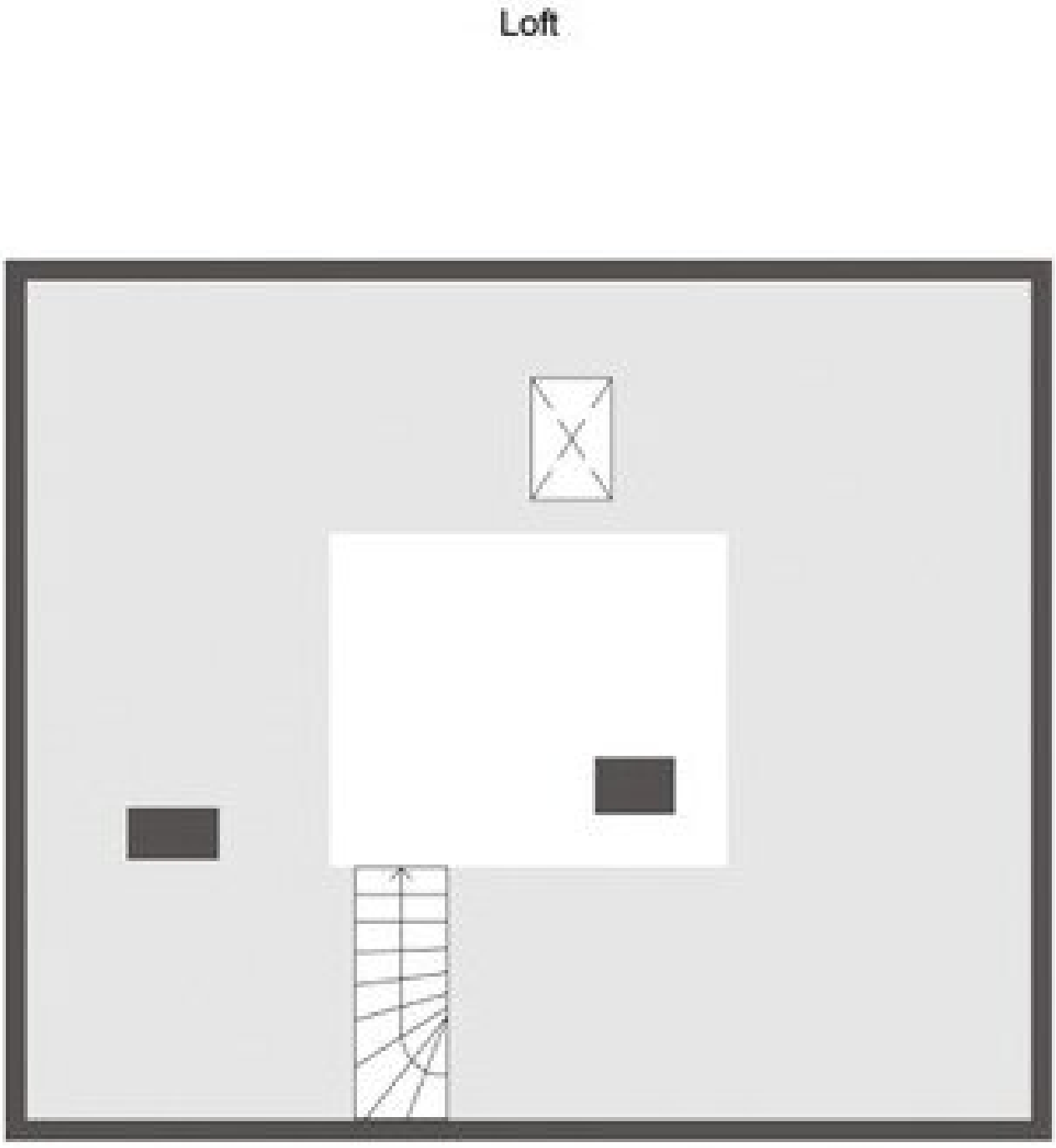
1.etg



Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar. Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

Planløsning

Loft
BRA-i: 7 kvm
GUA: 72 kvm



Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar. Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0058/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Korsvoll terrasse 5, 0881 OSLO
Gnr 59, bnr 33, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Keth Elen Janson

Kjøpesum og omkostninger
11 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
275 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
276 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
296 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 276 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 296 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 124 kvm
Totalt BRA: 124 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 25 kvm. Kjeller: Bod, badstue, bod 2
Total BRA: 25 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 13 kvm. Entré, gang m/trapp
Total BRA: 13 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken
BRA-i: 7 kvm. Råloft: Uinnredet loft
Total BRA: 86 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
- Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjoner fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. En gang på 1980-tallet skal det ha blitt etterisolert med blåseisolasjon og skiftet panel iflg stedfortreder. Sist beiset i ca 2020 ble det opplyst. Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.
Tiltak: I en moderne vegg med totrinnstetning (luftet

kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke etablere lufting bak kledningen. Løsningen har vært vanlig for byggeåret, men gir redusert uttørkingsmulighet sammenlignet med moderne konstruksjoner. Ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen fungerte dette ofte. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisoleres vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisoleres anbefales det at veggene kles om til totrinnstetning. Videre vedlikehold og lokale utbedringer/utskiftninger må forventes over tid.

- Takkonstruksjon/Loft:
Valmet takkonstruksjon i trekonstruksjoner. Tilgang til loft via trapperom. Det ble foretatt stikkontroller i undertaket og bjelker på tilfeldige steder uten unormale resultater. Det er en del fuktskjolder i taket, men dette er vurdert til å være fra før taket ble lagt om.
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.
Tiltak: Takkonstruksjonen kan ikke sammenlignes med moderne takkonstruksjoner mtp styrke, varme og bruk. Ved oppussing bør det monteres forskriftsmessig dampsperre i etasjen under. Begrens tiden døren står oppe til loftet spesielt i kaldere perioder av året. Ved et ønske om innredning av loftet må det gjøres ytterligere undersøkelser.

- Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1981-1985. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet. Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.
Tiltak: Vinduer må justeres for bedre funksjon. Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov. Manglende dryppkant fører til at vann ikke "slipper" fra omrammingen og da trekker opp i endeveden på trevirke. Dette kan igjen føre til forringet levetid og råte. Omrammingen bør skjæres opp får å få en tilfredstillende dryppkant.

- Dører:
Boligen har malt ytterdør med smartlås og malt 2-fløyet balkongdør i tre med isolerglass fra 2007. Enkel balkongdør i malt utførelse med isolerglass fra sannsynligvis 1980-tallet. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tiltak: Dører må justeres. Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med dørene, og en utskifting av dørene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele døren vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov. Låsen til inngangsdøren må justeres/byttes for god funksjon. Dører bør justeres for tilfredsstillende funksjon. Manglende beslag og oppkant gir økt risiko for vanninntrenging og råteskader, og bør utbedres. Ved fortsatt bruk må det påregnes vedlikehold, hyppig tilsyn og utskiftning på sikt.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Terrasse med utgang fra stue på ca 14m2. Rekkverk av trekonstruksjoner. Terrassebord på gulv. Denne ble bygget ny i ca 2003 ifm utbygging i seksjonen under.
Terrasse med utgang fra stue på ca 8m2. Rekkverk av trekonstruksjoner. Terrassebord på gulv. Denne ble bygget ny iflg stedsfortreder i 2020/21
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Når tekkingen blir eldre øker risikoen for lekkasjer. Stedsfortreder opplyser at denne tekkingen er seksjonen under sitt ansvar.

INNVENDIG
- Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og fliser. Vegger: Malte flater, tapet og panel. Himlinger/tak: Malte flater, panel og himlingsplater. Loft: Romhøyde er varierende grunnet skråtak. 2 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,47m. 1 etasje: Romhøyde i entre er ca 2,51m. Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det vil si at overflaten kun er vurdert visuelt mens takstingeniøren har beveget seg rundt i boligen. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.
Tiltak: Forholdet har primært estetisk betydning og medfører ikke i seg selv funksjonssvikt eller påvist skade i konstruksjonen. Støvkondens kan likevel være et tegn på begrenset luftsirkulasjon eller lokale kuldebroer, og over tid kan dette bidra til ytterligere misfarging dersom forholdene vedvarer. Tiltak er i hovedsak overflatebehandling, herunder rengjøring, vask og eventuell maling. For å redusere risiko for gjentakelse kan det vurderes forbedret lufting/luftsirkulasjon og jevnere temperaturforhold i rommene. Intressenter må selv vurdere hvor omfattende tiltak som anses som nødvendig da overflatene fungerer i dag. Det må påregnes ferdigstilling av arbeider.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke til grunn. Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik. Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik. Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom: Det er vurdert til at det kun er hensiktsmessig med skjevhetsmåling i 2 etasje samt 1 etasje. Dette da loftet ikke er innredet og kjeller er vurdert som grovkjeller uten å ha til hensikt å ha rett gulv. På loft og i kjeller er det helt naturlig med større avvik og dette må forventes. 2. etasje: Det er målt på soverom og stue/spisestue. 1. etasje: Målt i entre og trapperom.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

- Rom Under Terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Den største delen av kjelleren har åpen mur og her er det klare indikasjoner på fuktvandring i veggen. Det ble derfor besluttet som unødvendig da det er påvist fukt i muren.
Tiltak: Vegger under terreng i boliger fra denne perioden er normalt oppført uten moderne fuktsikring og dreneringsløsninger, og fuktvandring fra grunnen må derfor anses som et forventet forhold. Slike konstruksjoner tillater kapillær fukttransport gjennom murverk, og dette kan gi forhøyet fuktinnhold i veggene. Over tid kan dette føre til overflatemessige fuktutslag, avflassing, saltutslag, luktproblematikk og redusert brukskomfort, særlig der veggene er tettet eller kledd inn. Tiltak bør i første rekke bestå av å unngå diffusjonstette overflater og innkledninger på vegger under terreng, samt sikre at konstruksjonen har best mulig uttørkingsforhold mot innvendig side. Videre kan tiltak som utvendig drenering og fuktsikring vurderes dersom fuktbelastningen gir klare symptomer på negativ utvikling eller uakseptable bruksforhold, men slike tiltak er omfattende og må vurderes opp mot bygningens alder, konstruksjon og bruk. Inntil eventuelle tiltak gjennomføres anbefales det å overvåke veggene for fuktutslag, lukt eller endringer, og tilpasse bruken av rommene deretter. Bruken av kjelleren er avgjørende for hva slags problemer man vil ha i dag. Skal denne innredes må det gjøres ytterligere vurdering sammen med drenering og terrengforhold for å kunne finne en helhetlig løsning.

- Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte dører. Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje. Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.
Tiltak: Det er påregnelig med justering av flere dører samt en del vedlikehold. Enkelte utskiftninger er vurdert som mer hensiktsmessig en reparasjoner. Slik rommene i hovedetasjen er fungerer dørene, men ellers er det behov for oppgraderinger. Manglende justering og vedlikehold fører til videre forringelsen av dørene.

VÅTROM
Overflater vegger og himling. Veggene har fliser. Taket er malt.
Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som vindu og dør. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av vinduene over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Sprekker og missfarging er symptomer på aldrende konstruksjon. Sprekken i flis skyldes sannsynligvis et mekanisk støt eller bevegelse i underlaget. Basert på alderen på badet nærmer det seg tid for full oppussing og utbedring av dette anses ikke som økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Det anbefales like vel rens av fuger og bytte av mykfuger.
- Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og synlig bunnmembran med ukjent utførelse. Veggmembran er ukjent.
Tiltak: For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig. Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer. Overvåk konstruksjonen ved gjennomføringen og vær oppmerksom på endringer. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Sanitærutstyr og innredning:
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom. Når svelleskader først har oppstått vil dette raskt utvikle seg videre når det blir utsatt for fuktighet. Utskiftning av innredningen anses som nødvendig.

- Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.
Tiltak: Manglende gjennomgående avtrekk og tilluft reduserer ventilasjonens effekt og gir økt risiko for fuktbelastning. Løsningen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risikoen for skader i gjennomføringen. Utvendig ventil må monteres.

KJØKKEN
- Overflater og innredning:
Kjøkkeninnredning fra ukjent tid, men enkelte overskap fra tidlig 2000-tallet Innredningen er med slette/profilerte fronter. Benkeplate av laminert spon. Lys under overskap. Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, komfyr og løst kjøl/frys.
Ventilator over platetopp. Fliser mellom overskap og benkeplate. Stålkum med blandebatteri.
Tiltak: Benkeplate og kjøkkenoverflater har synlig slitasje og skader. Slitasjen har i hovedsak estetisk betydning, men kan også medføre redusert motstand mot fukt og søl, med risiko for videre nedbrytning av overflater over tid dersom forholdet ikke følges opp. Tiltak består av lokalt vedlikehold eller reparasjon, herunder forsegling eller overflatebehandling der dette er mulig. Utskifting av benkeplate og/eller berørte overflater kan vurderes dersom en ønsker å gjenopprette full funksjon og utseende, men tiltaket anses ikke som påkrevd for normal bruk på kort sikt.
- Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk koblet på sjakt.
Tiltak: Denne fungerer i dag med unntak av lyset, men skader og mangelfull effekt kan plutselig oppstå ut i fra alder. Det bør påregnes utskiftning ved oppussing.

SPESIALROM
- Overflater og konstruksjon:
Badstue: Fliser på gulv. Ventiler i vegg. Vedfyrt badstueovn. Badstuer er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor ikke vurdert. Badstuen kan ikke sammenlignes med nyoppførte badstuer og er tidvis utsatt for høy fuktighet. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom rommet før budgivning.
Tiltak: Ved videre bruk anbefales det økt aktsomhet og nærmere kontroll av ovn, skorstein, avstander til brennbart materiale og ventilasjon. Oppgradering eller utskifting til moderne løsning bør vurderes dersom badstuen ønskes tatt i regelmessig bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger:
Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Enkelte føringer i plast. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg inkludert stoppekranen. I forbindelse med renovering av våtrom og eller kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør. Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.
- Avløpsrør:
Det er synlige avløpsrør av støpejern i boligen. Hoveddelen av anlegget er fra byggeår.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom og/eller kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene. Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går. Det anbefales en utvidet kontroll av rørene for å konstatere tilstanden innvendig i rørene skikkelig. Slike rør kan fort slite med innvendig tæring på jernet.
- Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer i lufteposisjon.
Tiltak: Boligen fungerer med dette avviket, men det kan bli dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke helsen til personer som oppholder seg i boligen. Selv om det burde vært flere ventiler i yttervegg/vinduer for bedre tilførsel av friskluft er det likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i rapporten. Det anbefales likevel at det monteres lufteventiler i alle rom, ved en utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med luftespalter.
- Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 287 liter og er fra 1995. Berederen er koblet fast til strøm. Berederen er plassert på vaskerom.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør påregnes utskiftning av berederen.

TOMTEFORHOLD
- Fuktsikring og drenering:
Drenering og fuktsikringen er fra 1937. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes da det er påvist fuktvandring i vegger. Det nærmer seg et tidspunkt for utskifting av drenssystemet i grunnen mot kjelleren, overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende for videre utfordringer.
- Grunnmur og fundamenter:
Murkonstruksjon fra byggeår.
Tiltak: Selv små, tilsynelatende ubetydelige sprekker/riss i betongkonstruksjoner kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Reparasjon og vedlikehold gir forlenget levetid. Dersom ikke slike riss/sprekker repareres kan det komme vanninntregning og andre stoffer som kan forrige murkonstruksjonen. Kunnskap om metoder for reparasjon av riss og sprekker i betongkonstruksjoner er helt avgjørende for å kunne iverksette optimale utbedringstiltak.
- Terrengforhold:
Relativt flat tomt.
Tiltak: Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten at det er kjent at det har vært problemer med vann i kjelleren, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle

oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Slik det er i dag må dette sees i sammenheng med rom under terreng og drenering. Ved redrenering må terrenget justeres.

Bygningsdeler som har fått TG3:
UTVENDIG
- Gesims/forkantbord:
Panelt undergesims og forkantbord.
Tiltak: Manglende utbedring vil øke risikoen for videre fuktinntrengning og skade på tilliggende konstruksjoner, herunder sperrer og undertak. Utskiftning og samtidig etablering av netting anbefales. Utsettes dette vil dette føre lit raskere nedbrytning av materialet og føre til risiko for større skader. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000
- Vinduer org.:
Bygningen har flere trevinduer med koblet glass.
Tiltak: Manglende dryppkant fører til at vann ikke "slipper" fra omrammingen og da trekker opp i endeveden på trevirke. Dette kan igjen føre til forringet levetid og råte. Omrammingen bør skjæres opp får å få en tilfredstillende dryppkant. Hvis vinduet ikke er korrekt isolert når det bygges inn, kan kulde trenge inn i veggen og gi kondens og mugg. Fukt kan samle seg i konstruksjonen uten at det merkes innenfra, som igjen gi risiko for skjulte skader. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader i konstruksjonen da dette anses som en risikoløsning. Videre bør løsningen endres til en fagmessig løsning. Uten ytterglass blir innerglasset kaldere, og kondens dannes mye lettere. Kondens kan trekke ned i karm og ramme og føre til råteskader over tid. I kjellere, hvor luftfuktigheten ofte er høyere, forsterkes problemet. Isolasjonseffekten blir også svært redusert. Nye glass bør monteres. Der det mangler beslag bør dette monteres forskriftsmessig. Manglende beslag kan føre til lekkasje. Dette kan forårsake vanninntrengning, som kan føre til råte, mugg eller skade på bygningens struktur. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG
- Overflater i kjeller. Gulv: Fliser og betong. Vegger: Malte flater og panel. Himlinger/tak: Panel. Kjeller: Romhøyde i trapperom er ca 2,10m. Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.
Tiltak: Kjelleren har et stort etterslep med behov for vedlikehold, utskiftninger og modernisering. Se også rom under terreng. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Pipe og Ildsted:
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. 2 stk piper hvor kun den ene er i bruk. Skal den siste tas i bruk må det gjøres nærmere undersøkelser av denne.
Tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. I dag må det ved tilsyn være tilgjengelig adkomst hos nabo. Det bør etableres egen feierluke i denne seksjonen. Kostnadsestimatet er basert på manglende feierluke i denne seksjonen. Kostnadsestimat: Under 20 000.

VÅTROM
- Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 8mm. Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert. Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert. Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).
Tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Basert på alderen på badet anbefales det full oppussing av rommet, dette fordi omlegging av gulvet vil som regel medføre en oppussing som er så omfattende at det vil være økonomisk urasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom ikke en oppussing passer seg må rommet brukes med forsiktighet og lukket dusjkabinett anbefales. Vær oppmerksom på risikoen med motfall. Ny eier/bruker av badet vil videre måtte bære risikoen dersom det ikke gjøres tiltak. Kostnadsestimatet gjelder lokale tiltak og bruk av dusjkabinett, ikke full rehabilitering av badet. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TOMTEFORHOLD
- Oljetank:
Det er oljetank av ukjent type og fra ukjent tid. Selger opplyser at denne ikke er i bruk. Ikke benyttet siden 1980-tallet, tanken skal være tømt, men ikke sanert iflg sønn av eier.
Tiltak: Vurdering av holdbarhet og standard på tanken bør gjøres av folk med spesialkompetanse og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Det kan foreligge kommunale krav om endring/utskiftning ved eierskifte uten at takstmann kjenner til dette. Fra 1. januar 2020 var det ikke lenger lov å fyre med olje og parafin. Kommunen har som hovedregel at tanken fjernes, men det er mulig å søke dispensasjon. Oljetanker er underlagt regelmessig inspeksjon, i henhold til gjeldene forskrift. Ansvaret påhviler eier eller bruker av tanken. Selv om tanken ikke er i bruk må det gjøres nærmere undersøkelser med kommunen for å få klarhet i om tanken kan ligge som den er eller om denne må saneres/fjernes. Kostnadsestimatet gjelder enkel sanering av tanken uten påvist forurensning og med gode tilgjengelighetsforhold. Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
TEKNISKE INSTALLASJONER
- Andre installasjoner:
Elektrisk oppvarming med og varmekabler i gulv på bad. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven. Det er eier som har opplyst hvor det er gulvvarme.

Øvrig standard
INNVENDIG
Gulv: Parkett, laminat, fliser og betong. Vegger: Malte flater, tapet og panel. Himlinger/tak: Malte flater, panel og himlingsplater. Loft: Romhøyde er varierende grunnet skråtak. 2 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,47m. 1 etasje: Romhøyde i entre er ca 2,51m. Kjeller: Romhøyde i trapperom er ca 2,10m Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke til grunn. Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. 2 stk piper hvor kun den ene er i bruk. Skal den siste tas i bruk må det gjøres nærmere undersøkelser av denne. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM
Bad: I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år. Badet er pusset opp tidlig 2000-tallet. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.
Badet har: Flislagte vegger og gulv. Malte plater i himling. Dusjhjørne med hengslede glassdører. Servantskap med ett-greps blandebatteri. Speil over servant. Innbygget, vegghengt toalett. Sluk plassert i dusjsone. Avtrekk via elektrisk styrt vifte i vegg

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra ukjent tid, men enkelte overskap fra tidlig 2000-tallet. Innredningen er med slette/profilerte fronter. Benkeplate av laminert spon. Lys under overskap. Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, komfyr og løst kjøl/frys. Ventilator over platetopp. Fliser mellom overskap og benkeplate. Stålkum med blandebatteri.

SPESIALROM
Badstue: Innredning i tre. Fliser på gulv. Ventiler i vegg Vedfyrt badstueovn. Badstuer er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor ikke vurdert. Badstuen kan ikke sammenlignes med nyoppførte badstuer og er tidvis utsatt for høy fuktighet. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom rommet før budgivning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Enkelte føringer i plast. Stoppekran er plassert på vaskerom. Det er synlige avløpsrør av støpejern i boligen. Hoveddelen av anlegget er fra byggeår. Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer i lufteposisjon.

Luft-til-luft varmepumpe montert i 2024. Service er utført av sønnen som jobber som kjøletekniker.
Varmtvannstanken er på ca. 287 liter og er fra 1995. Berederen er koblet fast til strøm. Berederen er plassert på vaskerom. Elektrisk oppvarming med og varmekabler i gulv på bad. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven. Sikringsskap plassert på loft med automatsikringer. OV på 50 amp. Siste el-tilsyn som er kjent ble utført i 2017.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn. Drenering og fuktsikringen er fra 1937. Murkonstruksjon fra byggeår. Relativt flat tomt. Det er oljetank av ukjent type og fra ukjent tid. Selger opplyser at denne ikke er i bruk. Ikke benyttet siden 1980-tallet, tanken skal være tømt, men ikke sanert iflg sønn av eier.

Parkering
Det er parkeringsplass på eiendommens tomt.

Videre er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Pusset opp bad

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Lagt membran og sluk for dusj på gulv

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak er utført av fagpersonell, Husmesteren Oppdatert veranda - ingen dokumentasjon

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak er utført av fagpersonell, Husmesteren Oppdatert veranda - ingen dokumentasjon

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker AS Reprasjoner etter Hafslund rapport

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontrollert i 2017

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arkitekt Dahl og i 2005

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Ligger forslag på Korsvoll terrasse 3B

- Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Beskriv: Ja, det er en tank i hagen

Bygningssakkyndig
Anders Roestad

Byggemåte
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Utvendige renner, nedløp og beslag i stål. Valmet takkonstruksjon i trekonstruksjoner. Tilgang til loft via trapperom.

Veggene har trekonstruksjoner fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. En gang på 1980-tallet skal det ha blitt etterisolert med blåseisolasjon og skiftet panel iflg stedfortreder. Sist beiset i ca 2020 ble det opplyst.
Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1981-1985, samt flere trevinduer med koblet glass. Boligen har malt ytterdør med smartlås og malt 2-fløyet balkongdør i tre med isolerglass fra 2007. Enkel balkongdør i malt utførelse med isolerglass fra sannsynligvis 1980-tallet.

Terrasse med utgang fra stue på ca 14m2. Rekkverk av trekonstruksjoner. Terrassebord på gulv. Denne ble bygget ny i ca 2003 ifm utbygging i seksjonen under.

Terrasse med utgang fra stue på ca 8m2. Rekkverk av trekonstruksjoner. Terrassebord på gulv. Denne ble bygget ny iflg stedsfortreder i 2020/2.

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger handelen.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Luft-til-luft varmepumpe montert i 2024.
Elektrisk oppvarming med og varmekabler i gulv på bad.
Siste el-tilsyn som er kjent ble utført i 2017.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
2 stk piper hvor kun den ene er i bruk.

Varmtvannstanken er på ca. 287 liter og er fra 1995.
Berederen er koblet fast til strøm og er plassert på vaskerom.

Økonomi

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra kr 10 650,-. pr år
- Kabel-tv/internett kr 1340,- pr mnd.
- Eiendomsskatt 2 238,-

Selger opplyser å ha følgende kostnader fordelt 50:50 med seksjon 1. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering på kommunale avgifter skjer kvartalsvis, forsikring er per måned.

- *Kommunale avgifter 18 621,65 for denne seksjonen (kr 37 243,- pr år for sameiet)
- **Forsikring kr 12 000 for denne seksjonen pr år. (kr 24.000,- pr år for sameiet)

* Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann- og avløpsgebyr
- Ferie- og tilsynsgebyr
- Renovasjonsgebyr

**Årlig bygningsforsikring fra Tryg, polisenr: 4849589.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 935 575,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 742 300,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kjøper tegner selv eget abonnement for TV/internett

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 013 kvm (Eiertomt)
Se vedlagt bilde i annonsen av uteområdet som disponeres av eiendommen. Uteområdene har en vedtektfestet bruksrett datert 30.03.2026 og gjelder da i 30 år. Etter dette tilfaller dette areal til sameiet.

Det er ukjent byggegrunn. Drenering og fuktsikringen er fra 1937. Murkonstruksjon fra byggeår. Relativt flat tomt. Det er oljetank av ukjent type og fra ukjent tid. Selger opplyser at denne ikke er i bruk. Ikke benyttet siden 1980-tallet, tanken skal være tømt, men ikke sanert iflg sønn av eier.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Buss: Korsvoll, linje 51 og 54, gangavstand på 2 min.
T-bane: Tåsen, linje 5, gangavstand på 16 min.
Trikk: Grefsen stadion, linje 11 og 12 gangavstand på 19 min.
Tog: Kjelsås stasjon, linje RE30 og R31 gangavstand på 19 min.
Tog: Oslo S, totalt 24 ulike linjer, 16 minutter med bil.

Skoler og barnehager
Andromeda barnehage (1-5 år), gangavstand: 10 min.
Korsvollhallen barnehage (1-5 år), gangavstand: 10 min.
Korsvolltoppen barnehage (1-5 år), gangavstand: 11 min.
Eiendommen sogner til Korsvoll skole (1.-7. klasse), med bare 14 minutter gangavstand. Nærmeste ungdomsskole er Engebråten skole, med en gangavstand på 16 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.02.1936.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Avvik fra byggemeldte tegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Her fremkommer det at Det tidligere var åpent mellom denne seksjonens kjellerdel og 1 etasje inn til den andre seksjonen. I 1 etasje er stuen åpnet og det er ingen kjøkken her, kjøkkenet er plassert der hvor soverom 2 er plassert. Råloftet stemmer med dagens bruk. Til opplysning er kjeller og råloft ikke godkjent for varig opphold.

Det opplyses også at det foreligger en seksjonering datert 15/3 2016. Denne viser at oppmålt areal er tilhørende til seksjon 2.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Noen pågående plan- og byggesaker i området:
- Korsvoll terrasse 3 B - oppføring av tomannsbolig. Siste dok: Saksnr: 202517416
Kommentar: Dette gjelder naboeiendommen. Kjøper kan regne med reduksjon av utsikt og støy under byggetiden

- Saksnr: 202102096. Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Saksnr: 202523425. Saken gjelder: Detaljregulering - Maridalsveien mellom Carl Kjelsens vei og Brekke. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Saksnr: 202551730. Saken gjelder: Detaljregulering , Kjelsåsveien mellom Brekke og Stillatorvet. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Saksnr: 201916401. Saken gjelder: Frysjaveien 29. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Saksnr: 202555866. Saken gjelder: Frysjaveien 31. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Saksnr: 201709746. Saken gjelder: Frysjaveien 31. Oppføring av skole - Frysja skole. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Krossveien 4 - tiltak uten ansvarsrett - Bruksendring. Saksnummer: 202511230. Siste dok. 03.11.2025
- Maridalsveien 338 B - loftsutbygging og bruksendring. Saksnummer: 202517857. Siste dok. 12.01.2026
- Maridalsveien 334 - påbygg, bruksendring, fasadeendring og oppføring av carport. Saksnummer: 202517367. Siste dok. 10.02.2026
- Tåsenveien 136 A - riving av bærevegg. Saksnummer: 202512709. Siste dok. 24.12.2025
- Maridalsveien 343 A - tilbygg, fasadeendring, terrengendringer og riving av utebod. Saksnummer: 202508411
- Maridalsveien 348 B - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring m/dispensasjon fra avstandskrav til vei. Saksnummer: 202508348. Siste dok. 16.12.2025
- Hansemyrveien 5 A - tilbygg, bruksendring av kjeller og nytt tak på garasje. Saksnummer: 202508663. Siste dok. 24.02.2026
På nabotomten foreligger det en rammetillatelse om oppføring av en tomannsbolig. Se vedlagt skisse i salgsoppgaven fra arkitekten vedr. høyde på denne eiendommen, og se sak.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

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

301/59/33/2:
01.06.1928 - Dokumentnr: 901113 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1928 - Dokumentnr: 111 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1930 - Dokumentnr: 131 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1933 - Dokumentnr: 177 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1936 - Dokumentnr: 4775 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1936 - Dokumentnr: 7688 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1936 - Dokumentnr: 11154 - Erklæring/avtale
VEDR. KJELLERROM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1962 - Dokumentnr: 3940 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1964 - Dokumentnr: 9298 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1989 - Dokumentnr: 31920 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:524
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2016 - Dokumentnr: 227393 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 127/254

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig stand. Den blir ikke ytterligere vasket mellom visning og overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 165 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. april 2026

Megler
Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Megler 2
Bettina Løvås Fredriksen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41251669

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Korsvoll terrasse 5

Nabolaget Korsvoll - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Korsvoll skole (1-7 kl.)	604 elever, 25 klasser	14 min gange 1.1 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	644 elever, 28 klasser	20 min gange 1.7 km
Kjelsås skole (1-7 kl.)	743 elever, 37 klasser	21 min gange 1.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	619 elever, 38 klasser	16 min gange 1.3 km
Nordberg skole (8-10 kl.)	463 elever, 27 klasser	5 min bil 2.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	19 min gange 1.6 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	5 min bil 3 km

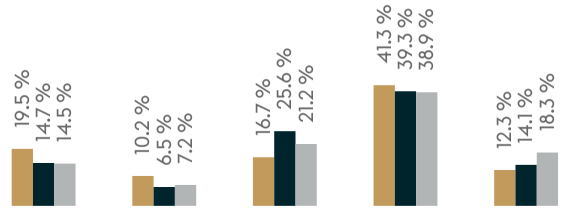
Offentlig transport

Korsvoll	Linje 51, 54	2 min gange 0.2 km
Tåsen	Linje 5	16 min gange 1.4 km
Kjelsås stasjon	Linje RE30, R31	19 min gange 1.6 km
Grefsen stadion	Linje 11, 12	20 min gange 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min bil 7.6 km

Barnehager

Andromeda barnehage (1-5 år)	54 barn	10 min gange 0.8 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 ...	45 barn	10 min gange 0.8 km
Korsvolltoppen barnehage (1-5 ...	44 barn	11 min gange 0.9 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

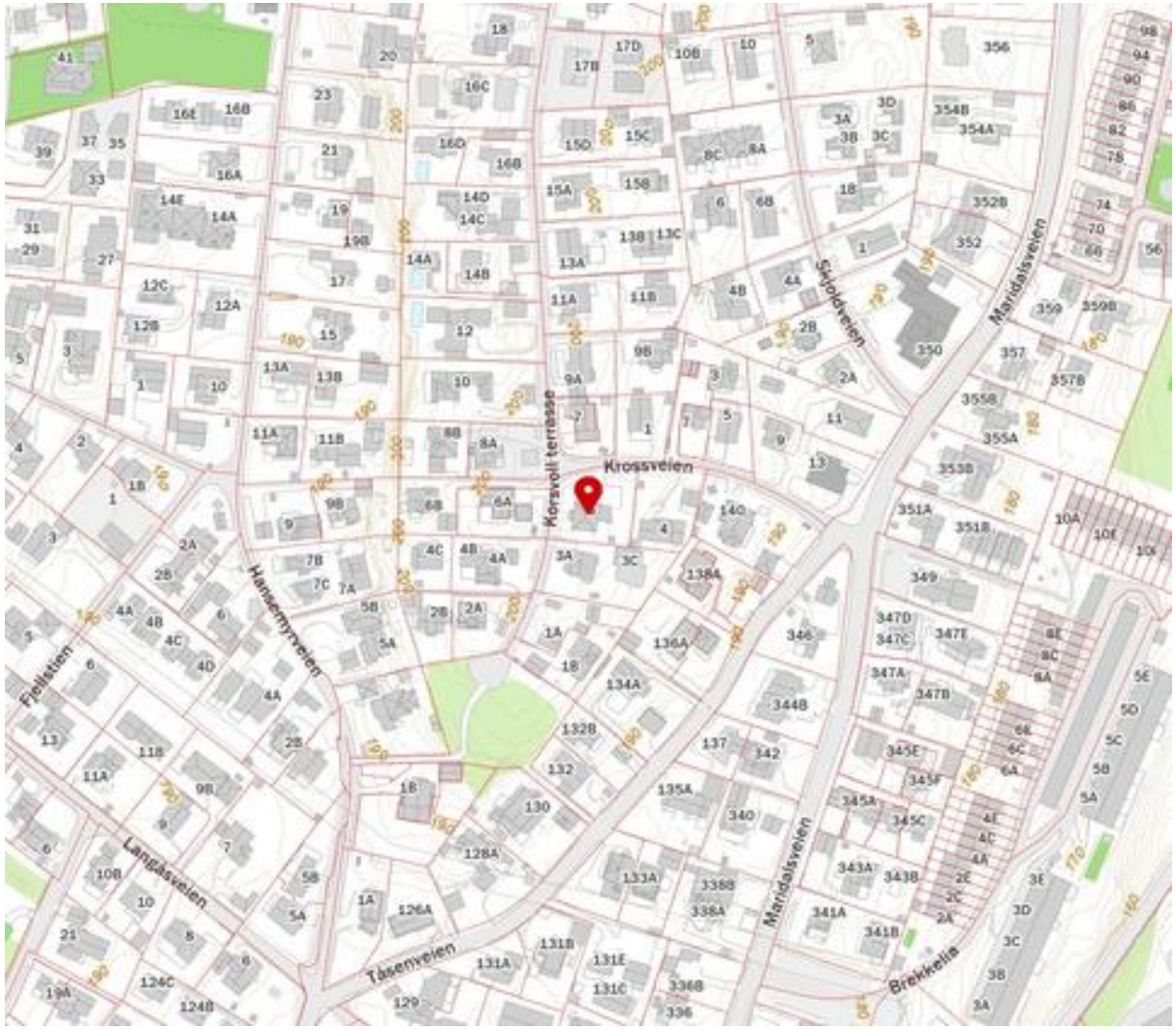
Sport

Korsvoll kunstgressbane	10 min
Korsvoll skole	15 min
Avancia Xpress Kjelsås	11 min
EVO Frysja	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 93/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Korsvoll terrasse 5, 0881 OSLO

OSLO kommune

gnr. 59, bnr. 33, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1618 **Eiendomsverdi ref nr:** IC3142

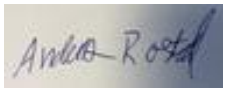
Foretak: Boa Takst AS

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Del av tommansbolig oppført i 1937.
Boligen har areal i alle etasjer, men med hovedetasje i 2 etasje.
Det er en gjennomgående eldre standard på boligen og hovedkonstruksjoner er fra byggeår.
Byggeskikken i 1937 kan ikke sammenlignes med dagens byggeskikk.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.
Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.
Kjellere fra denne tiden var ikke ment til å være fullt innredet slik kjellere er i dag og ved ønske om dette må det gjøres nærmere undersøkelser av mulighetene mtp fukt, drenering, terrengforhold m.m.

Tomannsbolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Valmet takkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Tilgang til loft via trapperom.

Veggene har trekonstruksjoner fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
En gang på 1980-tallet skal det ha blitt etterisolert med blåseisolasjon og skiftet panel iflg stedfortreder.
Sist beiset i ca 2020 ble det opplyst.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1981-1985, samt flere trevinduer med koblet glass.
Boligen har malt ytterdør med smartlås og malt 2-fløyet balkongdør i tre med isolerglass fra 2007.
Enkel balkongdør i malt utførelse med isolerglass fra sannsynligvis 1980-tallet.

Terrasse med utgang fra stue på ca 14m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Terrassebord på gulv.
Denne ble bygget ny i ca 2003 ifm utbygging i seksjonen under.

Terrasse med utgang fra stue på ca 8m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Terrassebord på gulv.
Denne ble bygget ny iflg stedsfortreder i 2020/2.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett, laminat, fliser og betong.

Vegger: Malte flater, tapet og panel.

Himlinger/tak: Malte flater, panel og himlingsplater.

Loft: Romhøyde er varierende grunnet skråtak.

2 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,47m.

1 etasje: Romhøyde i entre er ca 2,51m.

Kjeller: Romhøyde i trapperom er ca 2,10m

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
2 stk piper hvor kun den ene er i bruk.
Skal den siste tas i bruk må det gjøres nærmere undersøkelser av denne.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er pusset opp tidlig 2000-tallet.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ukjent tid, men enkelte overskap fra tidlig 2000-tallet
Innredningen er med slette/profilerte fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, komfyr og løst kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Beskrivelse av eiendommen

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med blandebatteri.

SPESIALROM Gå til side

Badstue:

Innredning i tre.
Fliser på gulv.
Ventiler i vegg

Vedfyrt badstueovn.

Badstuer er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor ikke vurdert.
Badstuen kan ikke sammenlignes med nyoppførte badstuer og er tidvis utsatt for høy fuktighet.
Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom rommet før budgivning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Enkelte føringer i plast.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Det er synlige avløpsrør av støpejern i boligen.
Hoveddelen av anlegget er fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer i lufteposisjon.

Luft-til-luft varmepumpe montert i 2024.
Service er utført av sønnen som jobber som kjøletekniker.

Varmtvannstanken er på ca. 287 liter og er fra 1995.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert på vaskerom.

Elektrisk oppvarming med og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert på loft med automatsikringer.
OV på 50 amp.
Siste el-tilsyn som er kjent ble utført i 2017.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering og fuktsikringen er fra 1937.
Murkonstruksjon fra byggeår.
Relativt flat tomt.
Det er oljetank av ukjent type og fra ukjent tid.
Selger opplyser at denne ikke er i bruk.
Ikke benyttet siden 1980-tallet, tanken skal være tømt, men ikke sanert iflg sønn av eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er oversendt tegninger fra megler datert/stemplet 05.mars 2003. Merket som ny plan etasjer.

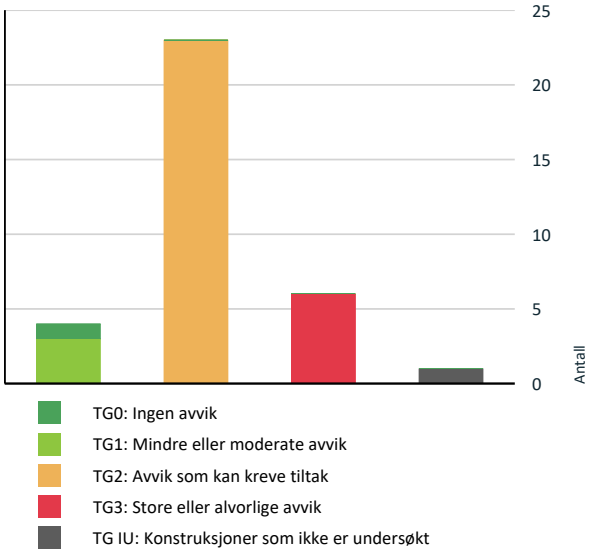
Her fremkommer det at Det tidligere var åpent mellom denne seksjonens kjellerdel og 1 etasje inn til den andre seksjonen.
I 1 etasje er stuen åpnet og det er ingen kjøkken her, kjøkkenet er plassert der hvor soverom 2 er plassert.
Råloftet stemmer med dagens bruk.

Til opplysning er kjeller og råloft ikke godkjent for varig opphold.

Det opplyses også at det foreligger en seksjonering datert 15/3 2016. Denne viser at oppmålt areal er tilhørende til seksjon 2.

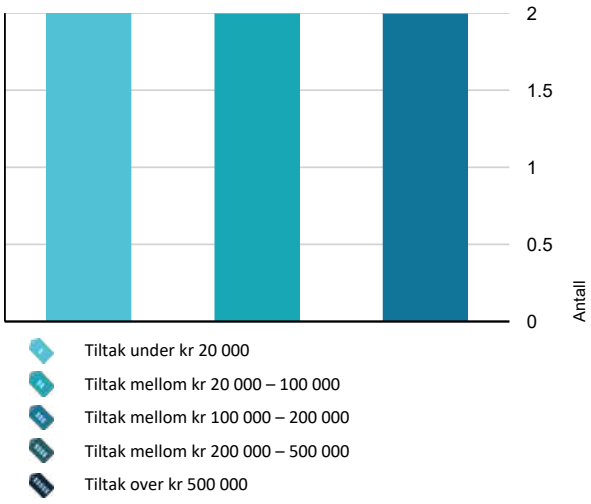
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Gesims/forkantbord	Gå til side
Utvendig > Vinduer org.	Gå til side
Innvendig > Overflater i kjeller	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1937

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2007 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjoner fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
En gang på 1980-tallet skal det ha blitt etterisolert med blåseisolasjon og skiftet panel iflg stedfortreder.

Sist beiset i ca 2020 ble det opplyst.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ellers noe værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I en moderne vegg med totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke etablere lufting bak kledningen. Løsningen har vært vanlig for byggeåret, men gir redusert uttørkingsmulighet sammenlignet med moderne konstruksjoner. Ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen fungerte dette ofte. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisoleres vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisoleres anbefales det at veggene kles om til totrinnstetning.

Videre vedlikehold og lokale utbedringer/utskiftninger må forventes over tid.

TG 3 Gesims/forkantbord

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Panelt undergesims og forkantbord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Panelen og forkantbordene er svært slitt, har svertesopp og det er ingen fluenetting inn på loft.

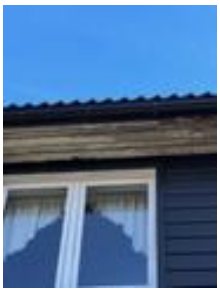
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende utbedring vil øke risikoen for videre fuktinntrengning og skade på tilliggende konstruksjoner, herunder sperrer og undertak. Utskiftning og samtidig etablering av netting anbefales.
Utsettes dette vil dette føre lit raskere nedbrytning av materialet og føre til risiko for større skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Tilgang til loft via trapperom.

Det ble foretatt stikkontroller i undertaket og bjelker på tilfeldige steder uten unormale resultater.
Det er en del fuktskjolder i taket, men dette er vurdert til å være fra før taket ble lagt om.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Basert på alderen på huset kan det ikke utelukkes at det mangler dampsperre i sin helhet.
Det er også en enkeltdør fra 2 etasje som ikke er isolert, dette gir et unødvendig varmetap til loft som kan medføre kondens på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takkonstruksjonen kan ikke sammenlignes med moderne takkonstruksjoner mtp styrke, varme og bruk.
Ved oppussing bør det monteres forskriftsmessig dampsperre i etasjen under.
Begrens tiden døren står oppe til loftet spesielt i kaldere perioder av året.

Ved et ønske om innredning av loftet må det gjøres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport









Måling viser 8,7%

Måling viser 8,7%

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1981-1985.
Et takvindu på loft.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist at flere vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Vinduene bærer preg av elde og værslitasje.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Det mangler dryppkant på omramming.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduer må justeres for bedre funksjon.
Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

Manglende dryppkant fører til at vann ikke "slipper" fra omrammingen og da trekker opp i endeveden på trevirke. Dette kan igjen føre til forringet levetid og råte. Omrammingen bør skjæres opp får å få en tilfredstillende dryppkant.

Tilstandsrapport



Vinduet er tettet igjen



Manglende dryppkant.

TG 3 Vinduer org.

Beskrivelse

Bygningen har flere trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det mangler dryppkant på omramming.

Et originalt vindu er innbygget i veggen (kun synlig uten i fra) ved terrasse ved inngangspartiet.
Det mangler ytterglasset på enkelte vinduer i kjeller.

Det mangler beslag rundt kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende dryppkant fører til at vann ikke "slipper" fra omrammingen og da trekker opp i endeveden på trevirke. Dette kan igjen føre til forringet levetid og råte. Omrammingen bør skjæres opp får å få en tilfredstillende dryppkant.

Hvis vinduet ikke er korrekt isolert når det bygges inn, kan kulde trenge inn i veggen og gi kondens og mugg.
Fukt kan samle seg i konstruksjonen uten at det merkes innenfra, som igjen gi risiko for skjulte skader.
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader i konstruksjonen da dette anses som en risikoløsning.
Videre bør løsningen endres til en fagmessig løsning.

Uten ytterglass blir innerglasset kaldere, og kondens dannes mye lettere. Kondens kan trekke ned i karm og ramme og føre til råteskader over tid. I kjellere, hvor luftfuktigheten ofte er høyere, forsterkes problemet. Isolasjonseffekten blir også svært redusert.
Nye glass bør monteres.

Der det mangler beslag bør dette monteres forskriftsmessig.
Manglende beslag kan føre til lekkasje. Dette kan forårsake vanninntrengning, som kan føre til råte, mugg eller skade på bygningens struktur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



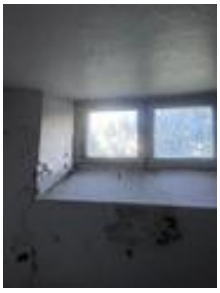
Innkledd vindu



Manglende glass



Originalt vindu



Originalt vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør med smartlås og malt 2-fløyet balkongdør i tre med isolerglass fra 2007.
Enkel balkongdør i malt utførelse med isolerglass fra sannsynligvis 1980-tallet.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Låsen til inngangsdør er delvis defekt.
Dørene bærer også preg av elde og værslitasje med lokale variasjoner.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Det mangler forskriftsmessig beslag under dør(er) samt utilstrekkelig oppkant fra terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med dørene, og en utskifting av dørene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele døren vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

Låsen til inngangsdøren må justeres/byttes for god funksjon.

Dører bør justeres for tilfredsstillende funksjon. Manglende beslag og oppkant gir økt risiko for vanninntrenging og råteskader, og bør utbedres. Ved fortsatt bruk må det påregnes vedlikehold, hyppig tilsyn og utskiftning på sikt.

Tilstandsrapport



Eksempel på litasje



Slitasje og manglende beslag og oppkant.



manglende tilfredstillende beslag og oppkant.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca 14m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Terrassebord på gulv.
Denne ble bygget ny i ca 2003 ifm utbygging i seksjonen under.

Terrasse med utgang fra stue på ca 8m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Terrassebord på gulv.
Denne ble bygget ny iflg stedsfortreder i 2020/21

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran på den eldste.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Når tekkingen blir eldre øker risikoen for lekkasjer.
Stedsfortreder opplyser at denne tekkingen er seksjonen under sitt ansvar.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Malte flater, tapet og panel.

Himlinger/tak: Malte flater, panel og himlingsplater.

Loft: Romhøyde er varierende grunnet skråtak.

Tilstandsrapport

2 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,47m.

1 etasje: Romhøyde i entre er ca 2,51m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleve ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det vil si at overflaten kun er vurdert visuelt mens takstingeniøren har beveget seg rundt i boligen. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en del slitasje, støvkondens og lyskjolder på overflatene.
Det er også noe gjenstående arbeider med lister, overflater m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet har primært estetisk betydning og medfører ikke i seg selv funksjonssvikt eller påvist skade i konstruksjonen. Støvkondens kan likevel være et tegn på begrenset luftsirkulasjon eller lokale kuldebroer, og over tid kan dette bidra til ytterligere misfarging dersom forholdene vedvarer.
Tiltak er i hovedsak overflatebehandling, herunder rengjøring, vask og eventuell maling. For å redusere risiko for gjentakelse kan det vurderes forbedret lufting/luftsirkulasjon og jevnere temperaturforhold i rommene.
Intressenter må selv vurdere hvor omfattende tiltak som anses som nødvendig da overflatene fungerer i dag.

Det må påregnes ferdigstilling av arbeider.



TG 3 Overflater i kjeller

Beskrivelse
Gulv: Fliser og betong.

Vegger: Malte flater og panel.

Himlinger/tak: Panel.

Kjeller: Romhøyde i trapperom er ca 2,10m

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I kjeller er det vesentlig slitasje på overflater, løse fliser/manglende fliser og betydelig bom i fliser m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjelleren har et stort etterslep med behov for vedlikehold, utskiftninger og modernisering.

Se også rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
Det er vurdert til at det kun er hensiktsmessig med skjevhetsmåling i 2 etasje samt 1 etasje. Dette da loftet ikke er innredet og kjeller er vurdert som grovkjeller uten å ha til hensikt å ha rett gulv.
På loft og i kjeller er det helt naturlig med større avvik og dette må forventes.

2. etasje: Det er målt på soverom og stue/spisestue.
1. etasje: Målt i entre og trapperom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2 etasje: Det er registrert opp mot 25mm i stue, men begge avvik er registrert i begge rom.
1 etasje: Begge avvik er registrert i begge rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

2 stk piper hvor kun den ene er i bruk.
Skal den siste tas i bruk må det gjøres nærmere undersøkelser av denne.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen feierluke på pipen som er i bruk i denne seksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

I dag må det ved tilsyn være tilgjengelig adkomst hos nabo.
Det bør etableres egen feierluke i denne seksjonen.

Kostnadsestimatet er basert på manglende feierluke i denne seksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Den største delen av kjelleren har åpen mur og her er det klare indikasjoner på fuktvandring i veggen.
Det ble derfor besluttet som unødvendig da det er påvist fukt i muren.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

• Det er avvik:

Det er påvist klare indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er også registrert noe typisk "kjellerlukt"

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vegger under terreng i boliger fra denne perioden er normalt oppført uten moderne fuktsikring og dreneringsløsninger, og fuktvandring fra grunnen må derfor anses som et forventet forhold. Slike konstruksjoner tillater kapillær fukttransport gjennom murverk, og dette kan gi forhøyet fuktinnhold i veggene. Over tid kan dette føre til overflatemessige fuktutslag, avflassing, saltutslag, luktproblematikk og redusert brukskomfort, særlig der veggene er tettet eller kledd inn.

Tiltak bør i første rekke bestå av å unngå diffusjonstette overflater og innkledninger på vegger under terreng, samt sikre at konstruksjonen har best mulig uttørkingsforhold mot innvendig side. Videre kan tiltak som utvendig drenering og fuktsikring vurderes dersom fuktbelastningen gir klare symptomer på negativ utvikling eller uakseptable bruksforhold, men slike tiltak er omfattende og må vurderes opp mot bygningens alder, konstruksjon og bruk. Inntil eventuelle tiltak gjennomføres anbefales det å overvåke veggene for fuktutslag, lukt eller endringer, og tilpasse bruken av rommene deretter.

Bruken av kjelleren er avgjørende for hva slags problemer man vil ha i dag. Skal denne innredes må det gjøres ytterligere vurdering sammen med drenering og terrengforhold for å kunne finne en helhetlig løsning.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje. Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en del slitasje på dører med lokale variasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med justering av flere dører samt en del vedlikehold.
Enkelte utskiftninger er vurdert som mer hensiktsmessig en reparasjoner.
Slik rommene i hovedetasjen er fungerer dørene, men ellers er det behov for oppgraderinger.
Manglende justering og vedlikehold fører til videre forringelsen av dørene.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er pusset opp tidlig 2000-tallet.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte i vegg.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Både vindu og dør er plassert i våtsone.
Det er registrert noe missfarging i fuger samt sprekker.
Sprekk i flis ved toalett.
Riss i himling på bad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som vindu og dør.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av vinduene over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Sprekker og missfarging er symptomer på aldrende konstruksjon.
Sprekken i flis skyldes sannsynligvis et mekanisk støt eller bevegelse i underlaget.
Basert på alderen på badet nærmer det seg tid for full oppussing og utbedring av dette anses ikke som økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
Det anbefales like vel rens av fuger og bytte av mykfuger.

Tilstandsrapport



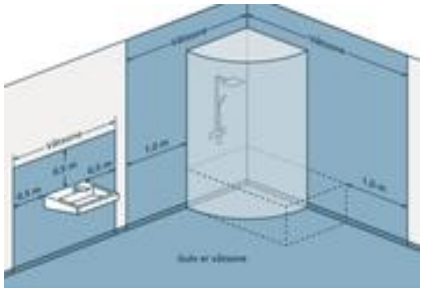
Slitasje på vindu



Sprekk i flis ved toalett



Riss i himling



2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 8mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Deler av gulvet har motfall mot toalett og dør.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Basert på alderen på badet anbefales det full oppussing av rommet, dette fordi omlegging av gulvet vil som regel medføre en oppussing som er så omfattende at det vil være økonomisk urasjonelt som et enkeltstående tiltak.
Dersom ikke en oppussing passer seg må rommet brukes med forsiktighet og lukket dusjkabinett anbefales.
Vær oppmerksom på risikoen med motfall.
Ny eier/bruker av badet vil videre måtte bære risikoen dersom det ikke gjøres tiltak.

Kostnadsestimatet gjelder lokale tiltak og bruk av dusjkabinett, ikke full rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig bunnmembran med ukjent utførelse.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

Overvåk konstruksjonen ved gjennomføringen og vær oppmerksom på endringer.
Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport





Utett gjennomføring og ukjent om denne kunn ligger oppå bunnmembranen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er en del svelle skader på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.

Når svelleskader først har oppstått vil dette raskt utvikle seg videre når det blir utsatt for fuktighet.
Utskiftning av innredningen anses som nødvendig.



Svelleskader

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

• Det er avvik:

Ingen rørføring igjennom veggen på avtrekket og heller ingen utvendig ventil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende gjennomgående avtrekk og tilluft reduserer ventilasjonens effekt og gir økt risiko for fuktbelastning. Løsningen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risikoen for skader i gjennomføringen.
Utvendig ventil må monteres.



Manglende utvendig ventil

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusj, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



Ingen utslag ved måling.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ukjent tid, men enkelte overskap fra tidlig 2000-tallet
Innredningen er med slette/profilerte fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, komfyr og løst kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med blandebatteri.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Benkeplate og overflater har en del slitasje og mindre skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Benkeplate og kjøkkenoverflater har synlig slitasje og skader. Slitasjen har i hovedsak estetisk betydning, men kan også medføre redusert motstand mot fukt og søl, med risiko for videre nedbrytning av overflater over tid dersom forholdet ikke følges opp.
Tiltak består av lokalt vedlikehold eller reparasjon, herunder forsegling eller overflatebehandling der dette er mulig. Utskifting av benkeplate og/eller berørte overflater kan vurderes dersom en ønsker å gjenopprette full funksjon og utseende, men tiltaket anses ikke som påkrevd for normal bruk på kort sikt.



Slitasje



Slitasje



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk koblet på sjakt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren er utløpt på normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Denne fungerer i dag med unntak av lyset, men skader og mangelfull effekt kan plutselig oppstå ut i fra alder.
Det bør påregnes utskiftning ved oppussing.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue:

Innredning i tre.

Fliser på gulv.
Ventiler i vegg

Vedfyrt badstueovn.

Badstuer er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor ikke vurdert.
Badstuen kan ikke sammenlignes med nyoppførte badstuer og er tidvis utsatt for høy fuktighet.
Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom rommet før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badstuen er en eldre konstruksjon fra 1960tallet med vedfyrt ovn, og har en utførelse som avviker fra dagens krav og anbefalte løsninger når det gjelder brannsikkerhet, ventilasjon og generell teknisk standard.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved videre bruk anbefales det økt aktsomhet og nærmere kontroll av ovn, skorstein, avstander til brennbart materiale og ventilasjon. Oppgradering eller utskifting til moderne løsning bør vurderes dersom badstuen ønskes tatt i regelmessig bruk.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Enkelte føringer i plast.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg inkludert stoppekranen. I forbindelse med renovering av våtrom og eller kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Tilstandsrapport



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av støpejern i boligen.
Hoveddelen av anlegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert en overflatekorrosjon (rust) på rørene.
Innvendig skader er ikke mulig å vurdere uten større inngrep.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom og/eller kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Det anbefales en utvidet kontroll av rørene for å konstatere tilstanden innvendig i rørene skikkelig. Slike rør kan fort slite med innvendig tæring på jernet.



Synlig rust

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer i lufteposisjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er kun lufting via vinduer i lufteposisjon i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Boligen fungerer med dette avviket, men det kan bli dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke helsen til personer som oppholder seg i boligen. Selv om det burde vært flere ventiler i yttervegg/vinduer for bedre tilførsel av friskluft er det likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i rapporten.

Det anbefales likevel at det monteres lufteventiler i alle rom, ved en utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med luftespalter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe montert i 2024.
Service er utført av sønnen som jobber som kjøletekniker.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 287 liter og er fra 1995.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes utskiftning av berederen.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Det er eier som har opplyst hvor det er gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert på loft med automatsikringer.
OV på 50 amp.

Siste el-tilsyn som er kjent ble utført i 2017.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Siste el-tilsyn som er kjent ble utført i 2017.
   Det foreligger samsvarserklæring på retting av påpekte feil.

   Tidligere arbeider er ukjent og det foreligger ingen andre samsvarserklæringer.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget, anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.
    Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet, Dette for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Tilstandsrapport



Eldre sikringer



OV



Løse kabler i koblingsbokser.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikringen er fra 1937.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes da det er påvist fuktvandring i vegger.
Det nærmer seg et tidspunkt for utskifting av drenssystemet i grunnen mot kjelleren, overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende for videre utfordringer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tilstandsrapport

Det er også registrert riss/sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv små, tilsynelatende ubetydelige sprekker/riss i betongkonstruksjoner kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Reparasjon og vedlikehold gir forlenget levetid.

Dersom ikke slike riss/sprekker repareres kan det komme vanninntregning og andre stoffer som kan forrige murkonstruksjonen.
Kunnskap om metoder for reparasjon av riss og sprekker i betongkonstruksjoner er helt avgjørende for å kunne iverksette optimale utbedringstiltak.



Avflassing og riss/sprekker.



Avflassing og riss/sprekker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tomten har varierende terreng uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen rundt hele bygningen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overflate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten at det er kjent at det har vært problemer med vann i kjelleren, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Slik det er i dag må dette sees i sammenheng med rom under terreng og drenering.
Ved redrenering må terrenget justeres.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type og fra ukjent tid.
Selger opplyser at denne ikke er i bruk.

Ikke benyttet siden 1980-tallet, tanken skal være tømt, men ikke sanert iflg sønn av eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Iflg opplysninger er tanken ikke sanert, det foreligger heller ingen dokumentasjon på hva som er gjort eller når.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vurdering av holdbarhet og standard på tanken bør gjøres av folk med spesialkompetanse og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Det kan foreligge kommunale krav om endring/utskiftning ved eierskifte uten at takstmann kjenner til dette.

Fra 1. januar 2020 var det ikke lenger lov å fyre med olje og parafin.
Kommunen har som hovedregel at tanken fjernes, men det er mulig å søke dispensasjon.
Oljetanker er underlagt regelmessig inspeksjon, i henhold til gjeldene forskrift. Ansvaret påhviler eier eller bruker av tanken.

Selv om tanken ikke er i bruk må det gjøres nærmere undersøkelser med kommunen for å få klarhet i om tanken kan ligge som den er eller om denne må saneres/fjernes.

Kostnadsestimatet gjelder enkel sanering av tanken uten påvist forurensning og med gode tilgjengelighetsforhold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Det er eldre brannslukningsapparat en 10 år.

2) Det er avvik med branncelleinndeling. B.l.a. registrert utettheter i vegger mot nabo.

3) Det er ikke foretatt radonmåling.

4) Det er avvik med rømingsveier, kun rømning via hoveddtrapp.

5) Rekkverkshøyden og åpninger i rekkverk på balkong/terrasser er for lav iht. dagens krav.

6) Det mangler håndløper i innvendige trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

1) Branslukkerutstyr skal ikke være eldre en 10 år, denne må skiftes for å tilfredstille minimumskravet.

2) For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

3) Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

4) Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann, også for rømningsveier. Ettersom dette bygget er oppført før 1985 og det ikke er gjort nærmere undersøkelser på byggets brannprosjektering inkl. rømningsveier, kan det derfor ikke bekreftes at rømningsveiene til boligen er iht. dagens krav.

5) Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.
Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned.
Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm, slik at klatring vanskeliggjøres.

6) I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør avviket utbedres /endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

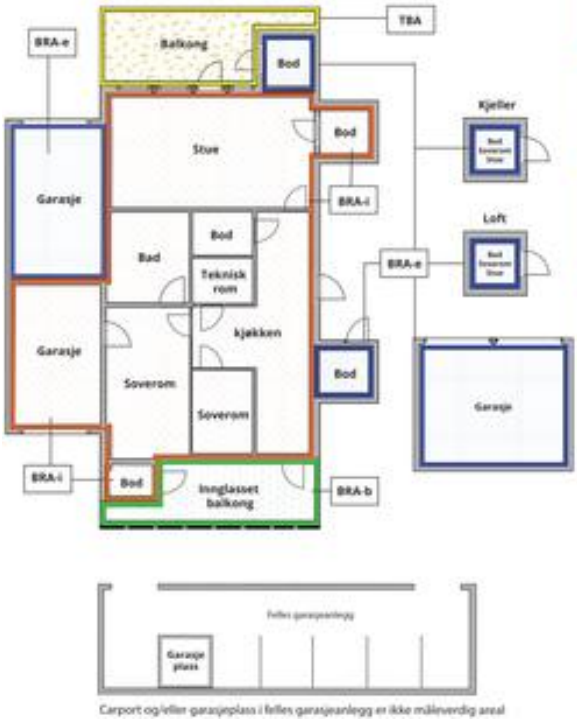
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Råloft	7			7	
2. Etasje	79			79	22
1. Etasje	13			13	
Kjeller	25			25	
SUM	**124**				**22**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Råloft	Uinnredet loft		
2. Etasje	Soverom, bad, stue, kjøkken, trapperom, gang		
1. Etasje	Entré, gang m/trapp		
Kjeller	Bod, badstue, bod 2		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert/stemplet 05.mars 2003. Merket som ny plan etasjer.

Her fremkommer det at Det tidligere var åpent mellom denne seksjonens kjellerdel og 1 etasje inn til den andre seksjonen.
I 1 etasje er stuen åpnet og det er ingen kjøkken her, kjøkkenet er plassert der hvor soverom 2 er plassert.
Råloftet stemmer med dagens bruk.

Til opplysning er kjeller og råloft ikke godkjent for varig opphold.

Det opplyses også at det foreligger en seksjonering datert 15/3 2016. Denne viser at oppmålt areal er tilhørende til seksjon 2.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Heidi Kolstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	33		2	1024 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Korsvoll terrasse 5

Hjemmelshaver
Janson Inger

Eierandel
127 / 254

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker og parkeringsplass.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	17.04.2026	Endring av romoppstilling

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo. Så det er lite detaljekunnskap om boligen fra selger. Intressenter bes derfor å gå ekstra nøye igjennom boligen og dokumenter som hører til salgsoppgaven.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Keth Elen Janson	9578-5998-4-922185	2026-03-02 19:18:22

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. mars 2026

Oppdragsnummer
23-0058/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Korsvoll terrasse 5, 0881 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Keth Elen Janson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mars 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Inger Janson

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4849589
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Pusset opp bad

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

Arbeid som er utført: Lagt membran og sluk for dusj på gulv

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

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak er utført av fagpersonell, Husmesteren Oppdatert veranda - ingen dokumentasjon

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker AS Reprasjoner etter Hafslund rapport

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert i 2017

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

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arkitekt Dahl og i 2005

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Ligger forslag på Korsvoll terrasse 3B

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Ja, det er en tank i hagen

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0058/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Keth Elen Janson	**2026-03-02**

Identifikasjon

Keth Elen Janson

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

Huseierne

VEDTEKTER

FOR Korsvoll terrasse 5

Vedtatt i årsmøte

den 30.03.2026

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Korsvoll terrasse 5, og har gårdsnummer 59 og bruksnummer 33 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.04.2016.

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

2. Disposisjonsretten over seksjonene

2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Hoved stoppekran befinner seg i seksjon 2, seksjon 1 må ha tilgang til denne ved behov

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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

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

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt.

Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett.

Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Følgende regler om enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene gjelder: Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager er ikke tillatt. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet av uteområde. Seksjon 1 har bruksrett på uteområde som følger naturlig opprettet inndeling ved sin seksjon og seksjon 2 har bruksrett på uteområde som følger naturlig opprettet inndeling ved sin seksjon dette gjelder også parkering for begge seksjoner

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. Felleskostnader

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

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

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

6.Mislighold

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. Årsmøtet

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2 Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

7.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8 Ledelse av årsmøtet

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

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14 Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. Styret

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Sameiet har åtte eller færre seksjoner, og alle seksjonseiere skal sitte i styret. Det utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

8.3 Styremøter

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

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

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

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

8.4 Styrets oppgaver

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

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6 Inhabilitet

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

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. Forretningsfører

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

9.2 Inhabilitet

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

10.Regnskap og revisjon

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

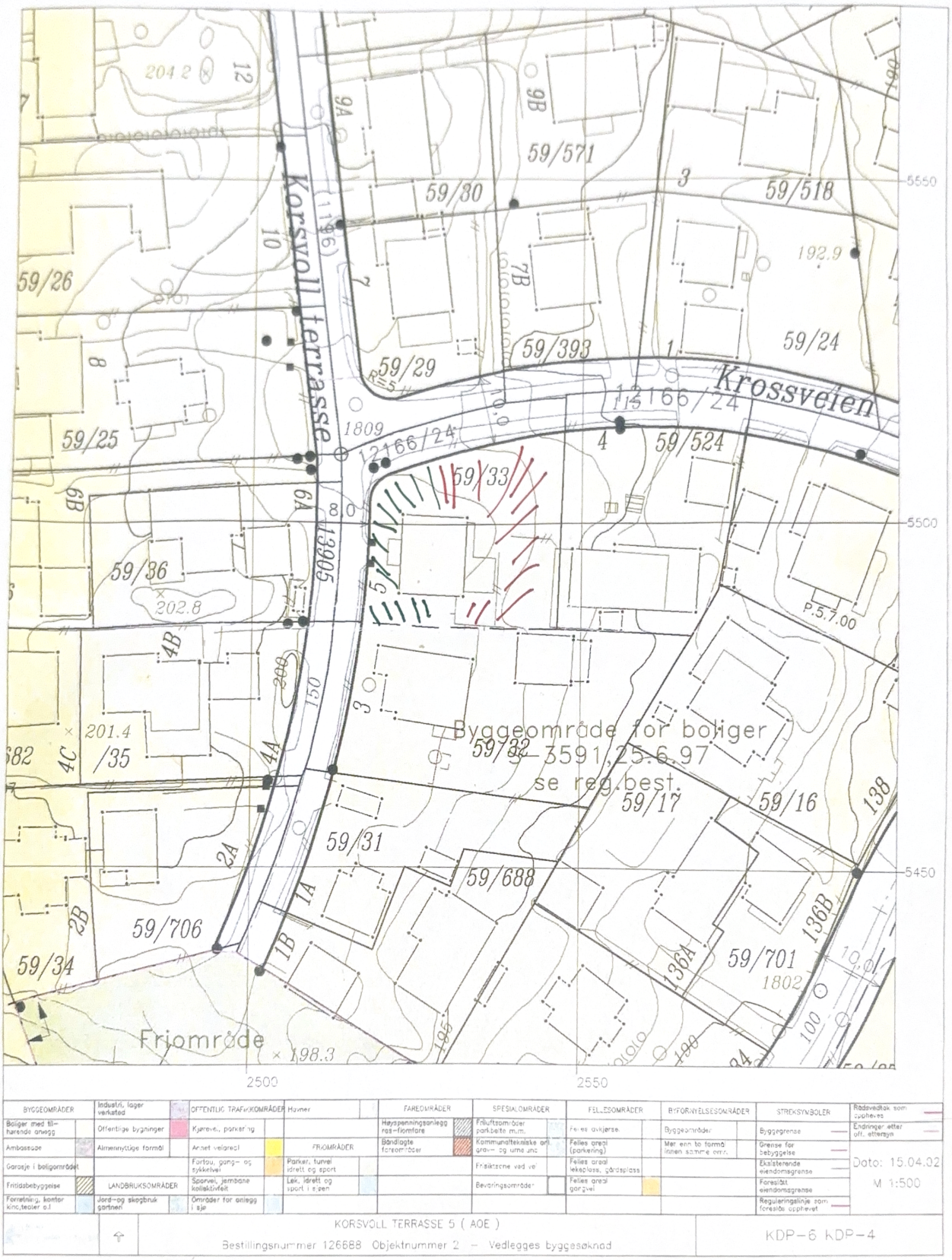
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

11. Forholdet til lov om eierseksjoner

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt



BYGGEOMRÅDER	Industri, lager verksted	OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER	Havner	FAREOMRÅDER	SPESIALOMRÅDER	FELLESOMRÅDER	BYFORNYELSESOMRÅDER	STREKSYMBOLER	Rådevedtak som opphevet
Boliger med tilhørende anlegg	Offentlige bygninger	Kjøreveg, parkering		Høyspenningsanlegg ras-/flomfare	Friluftsområder parkbelte m.m.	Felles avkjørsle	Byggeområder	Byggegrense	Endringer etter off. ettersyn
Ambassade	Almennyttige formål	Annet veigareal	FRIOMRÅDER	Båndlagte fareområder	Kommunaltekniske anl. grav- og rørledn.	Felles areal (parkering)	Mer enn to formål innen samme omr.	Grense for bebyggelse	
Garasje i boligområdet		Fortau, gang- og sykkelvei	Parker, turvei idrett og sport		Fasiktsone ved vei	Felles areal lekeplass, gårdsplass		Eksisterende eiendomsgrense	Dato: 15.04.02
Fritidsbebyggelse	LANDBRUKSOMRÅDER	Sporvei, jernbane kollektivfelt	Lek, idrett og sport i eiper		Bevaringsområder	Felles areal garasjeanlegg		Foreslått eiendomsgrense	M 1:500
Forretning, kontor kino,teater o.l	Jord-og skogbruk gartneri	Områder for anlegg i sjø						Reguleringslinje som foreslås opphevet	

KORSVOLL TERRASSE 5 (AOE)

Bestillingsnummer 126688 Objektnummer 2 – Vedlegges byggesøknad

KDP-6 KDP-4

GRØNN - Seksjon 2

Rød - Seksjon 1



Grønn - seksjon 2

Blå – seksjon 1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrikkelnummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets bygningsart	Gnr / Bnr: 59 / 33 Adresse: KORSVOLL TERRASSE 5 Saksnr: 2003/02537 Registrert dato: 07032003	Innlevert
Tiltakshaver		
Ansvarlig søker		

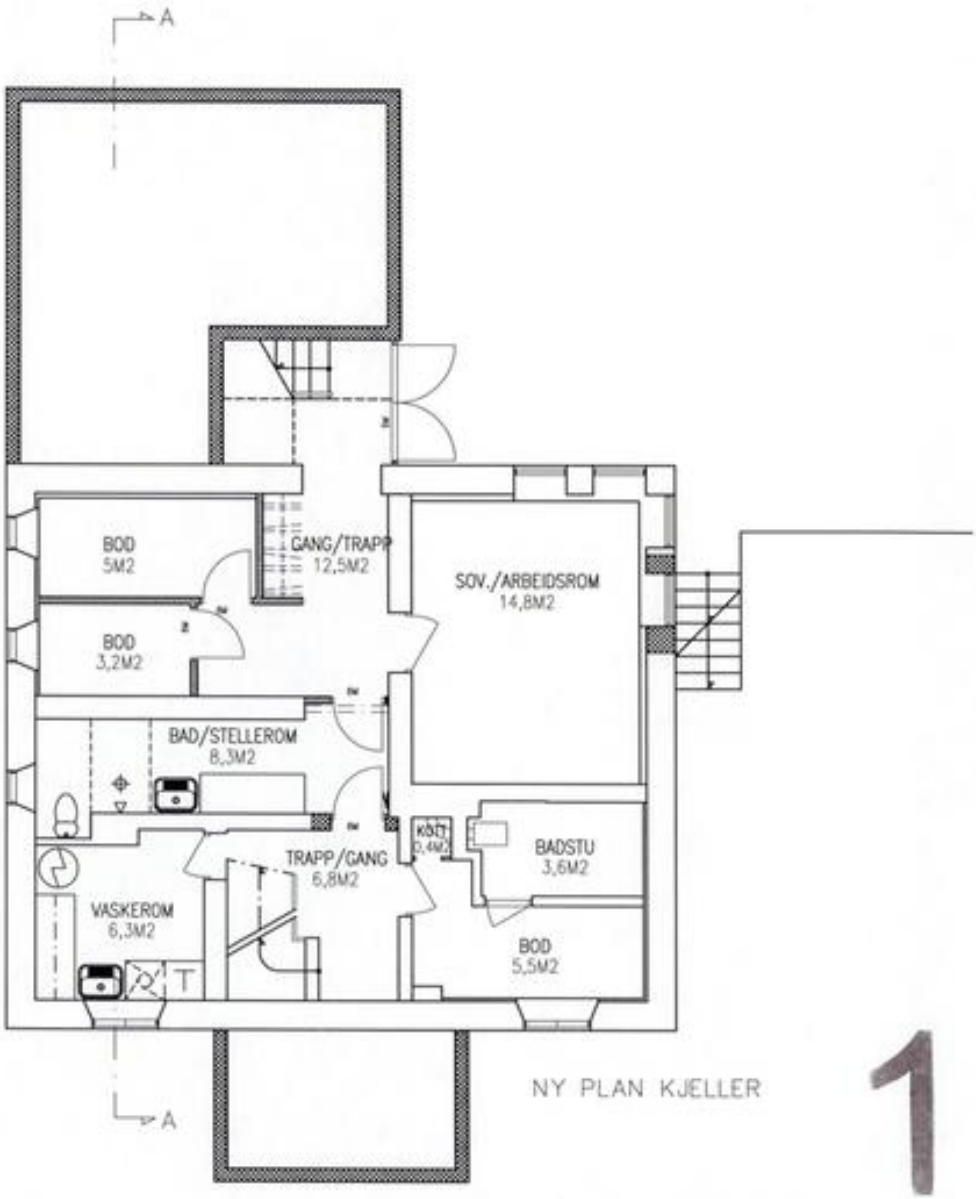
1	✓	16		31		46		61		76		91							
2	✓	17		32		47		62		77		92							
3	✓	18		33		48		63		78		93							
4	✓	19		34		49		64		79		94							
5	✓	20		35		50		65		80		95							
6	✓	21		36		51		66		81		96							
7	✓	22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Opp. 14/5 - 2003 Igangs. 8/12-04 Tatt i bruk: /

Dig. byggelinje

Godkj. 14/5 2003 Igangs. 8/12-04 Tatt i bruk: /

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000



NY PLAN KJELLER

1

VEDLEGG E12

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20	PROSJEKTNR.: 0212	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 04.11.02	SIGN: JAN	KONT. SIGN:	
			KORSVOLL TERR. 5 NY PLAN KJELLER		TEGN.NR A-B100-2.04	INDEX
	DATO SIGN	KORREKSJON IND				

RIJKSWATERSTAAT
05 MAART 1993
PLAN-OSBIBLIOTHEEK

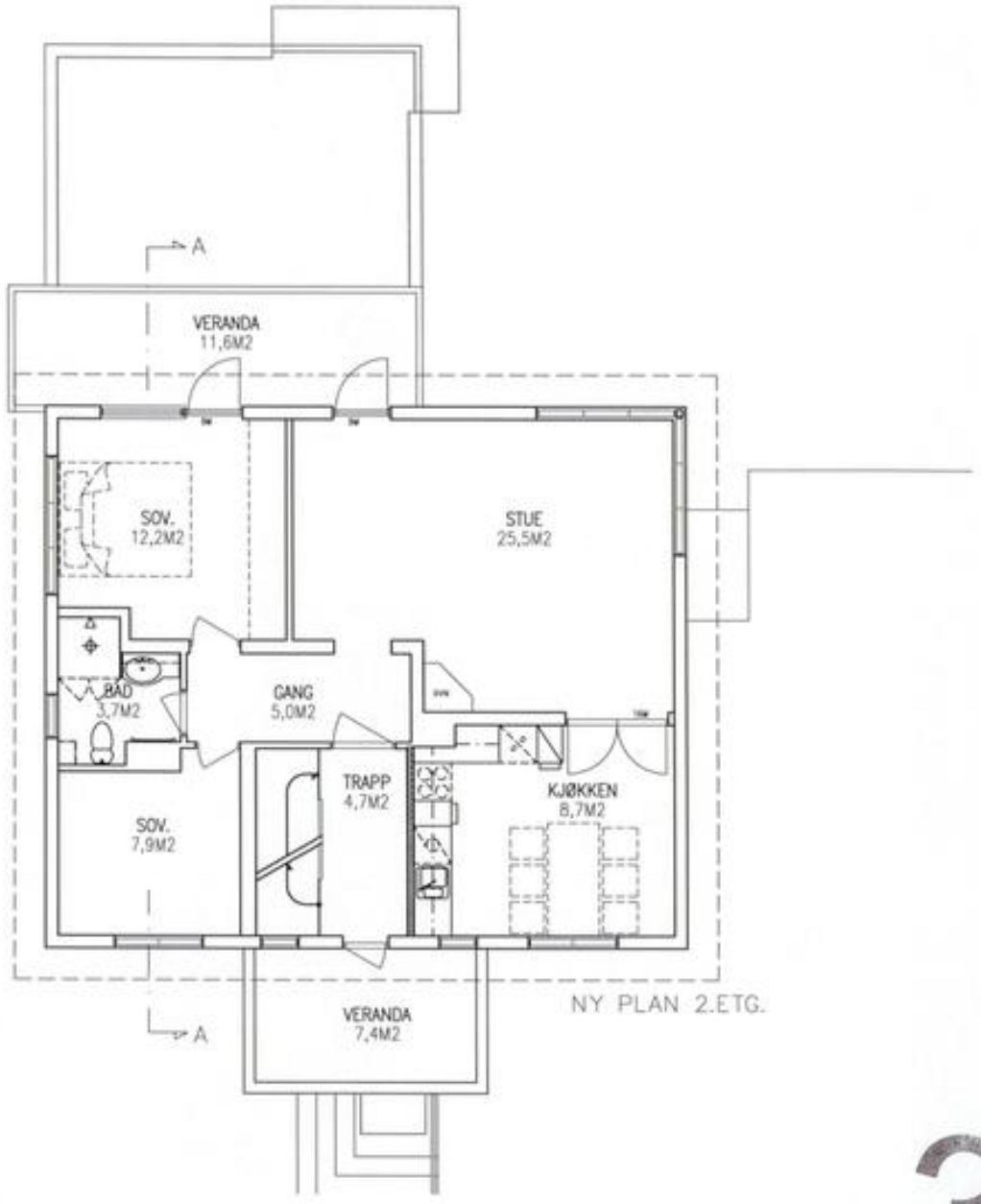


2

VEDLEGG E9

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20	PROSJEKTNR.: 0212	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 04.11.02	SIGN: JAN	KONT. SIGN:	
			KORSVOLL TERR. 5 NY PLAN 1. ETG.		TEGN.NR A-B100-2.01	INDEX
	DATO	SIGN KORREKSJON	IND			


MOTTATT
05 MAI 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

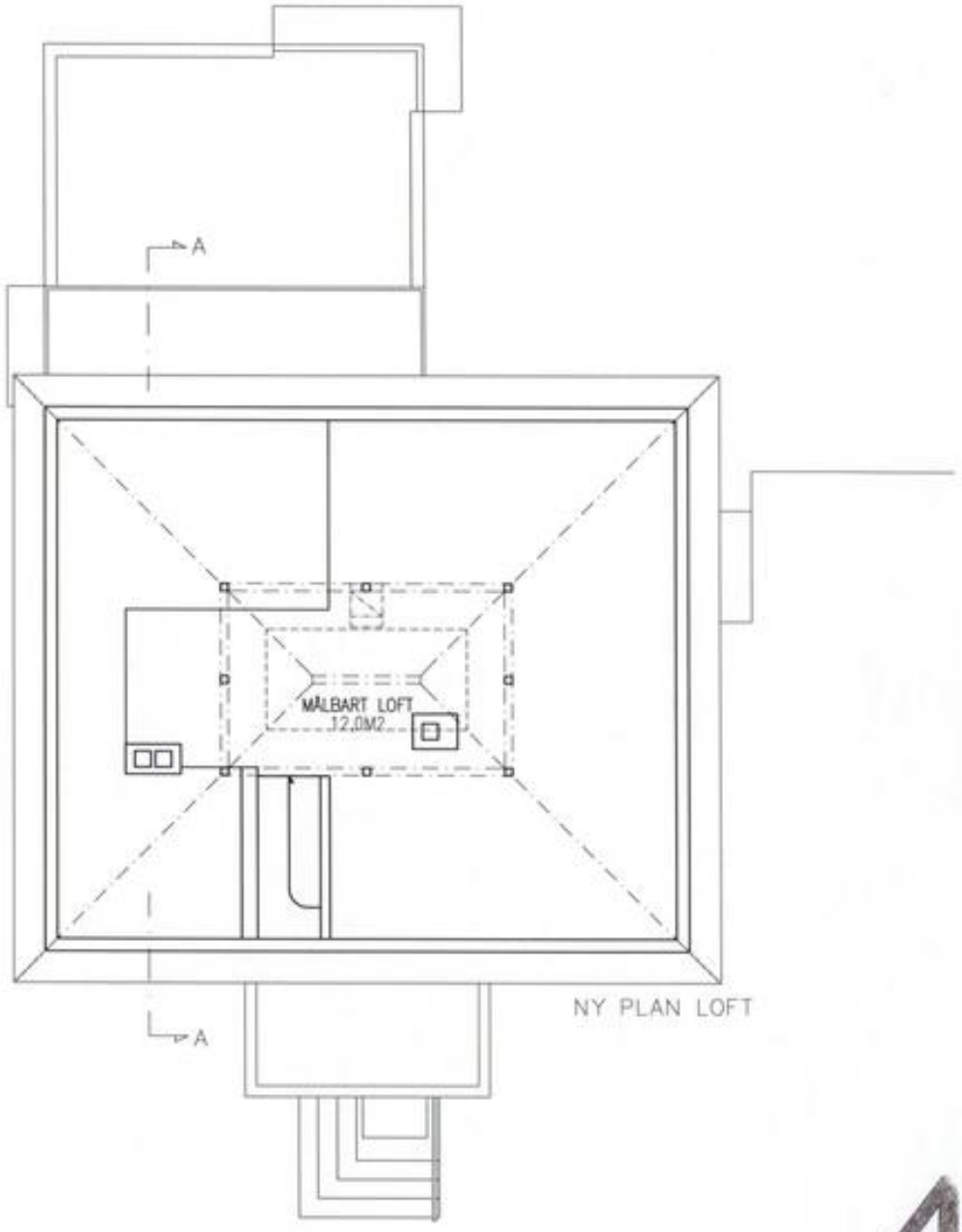


3

VEDLEGG E10

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20	PROSJEKTNR.: 0212		MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 04.11.02	SIGN: JAN	KONT. SIGN:		
				KORSVOLL TERR. 5 NY PLAN 2. ETG.			TEGN.NR A-B100-2.02	INDEX
	DATO	SIGN	KORREKSJON	IND				


MOTTATT
05 MAI 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



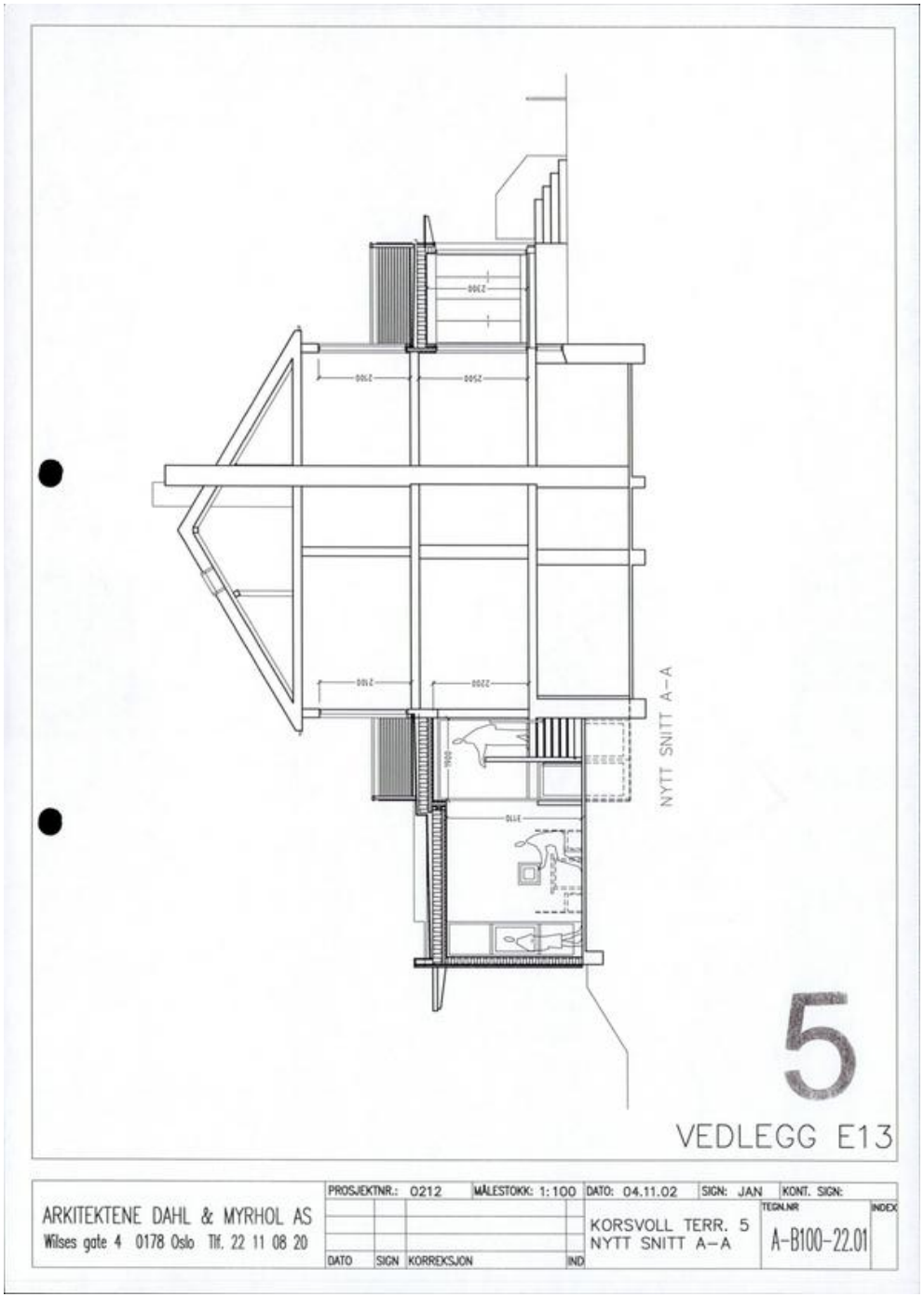
NY PLAN LOFT

4

VEDLEGG E11

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20	PROSJEKTNR.: 0212	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 04.11.02	SIGN: JAN	KONT. SIGN:	
			KORSVOLL TERR. 5 NY PLAN LOFT.		TEGN.NR A-B100-2.03	INDEX
	DATO SIGN	KORREKSJON IND				


MOTTATT
05 MAR 2003
PLAN-OG BYGNINGSETATEN


NYTT SNITT A–A
5
VEDLEGG E13
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20
PROSJEKTNR.: 0212
MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 04.11.02
SIGN: JAN
KONT. SIGN:
DATO
SIGN
KORREKSJON
IND
KORSVOLL TERR. 5
NYTT SNITT A–A
TEGN.NR
A-B100-22.01
INDEX





NY FASADE VEST



6

NY FASADE NORD

VEDLEGG E14

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20	PROSJEKTNR.: 0212	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 04.11.02	SIGN: JAN	KONT. SIGN:	
			KORSVOLL TERR. 5 NY FASADE VEST OG NORD		TEGN.NR A-B100-23.01	INDEX
	DATO SIGN KORREKSJON IND					


MOTTATT
05 MAI 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



NY FASADE ØST



NY FASADE SYD

7

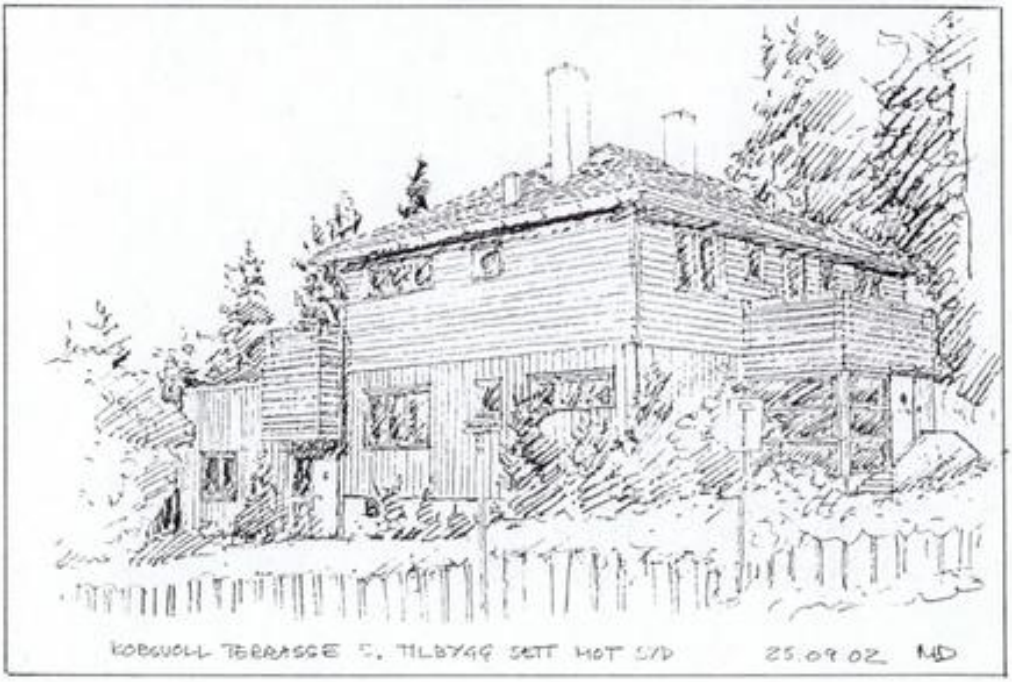
VEDLEGG E15

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20	PROSJEKTNR.: 0212	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 04.11.02	SIGN: JAN	KONT. SIGN:	
	DATO SIGN KORREKSJON IND		KORSVOLL TERR. 5 NY FASADE ØST OG SYD		TEGN.NR A-B100-23.02	INDEX

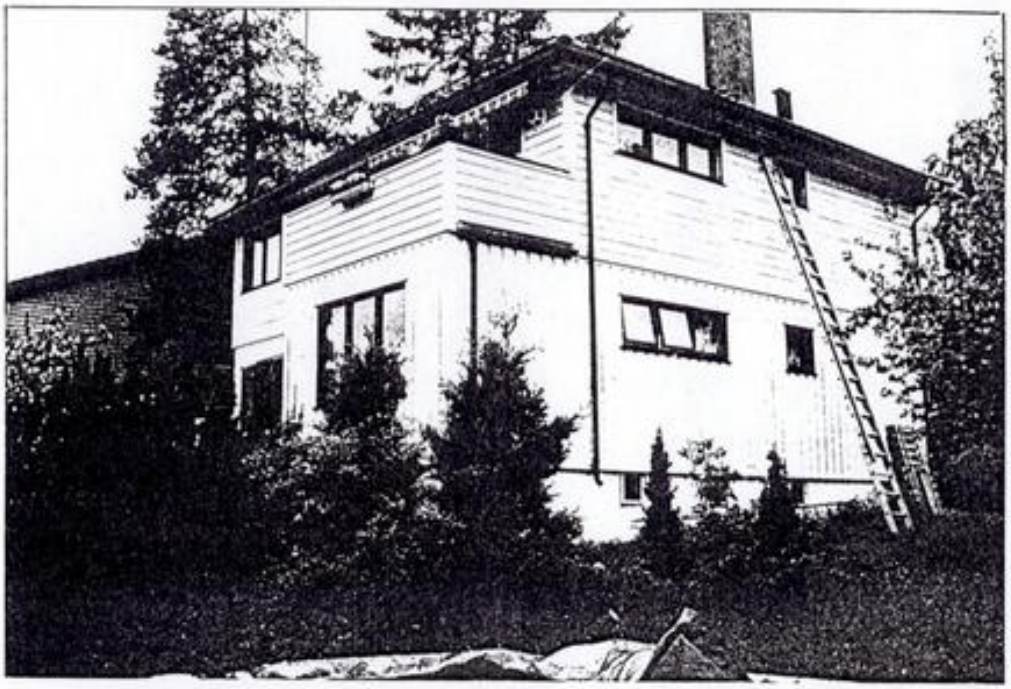

MOTTATT
05 MARS 2003

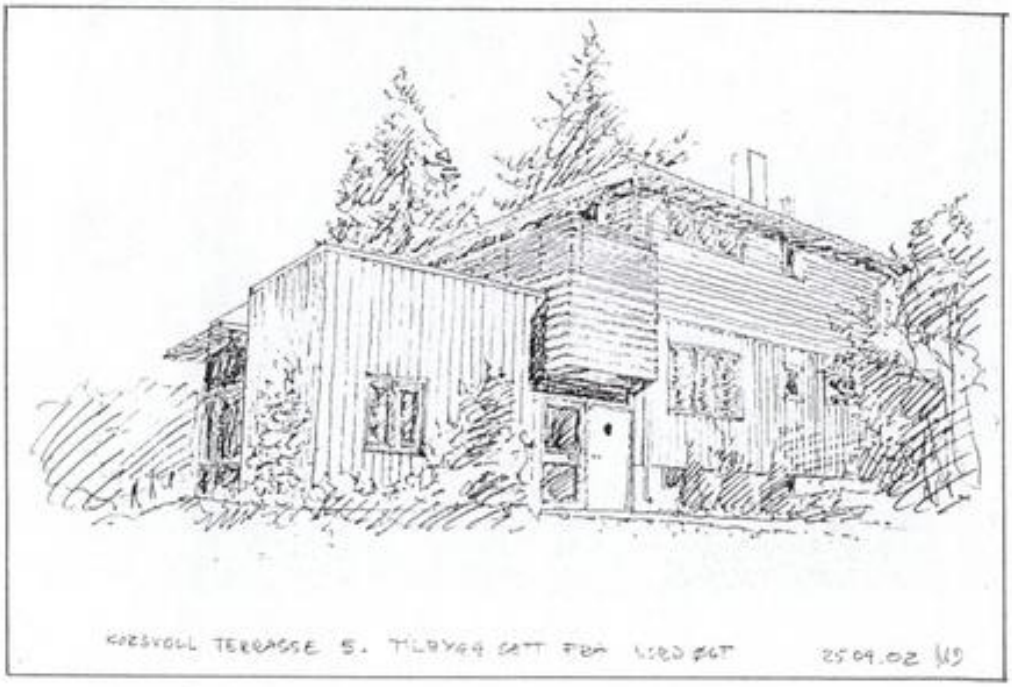
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
WILSES GATE 4 - 0178 OSLO - TLF 23 29 27 70 - FAX 23 29 27 71





ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
WILSES GATE 4 - 0178 OSLO - TLF 23 29 27 70 - FAX 23 29 27 71






MOTTATT
05 MAI 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 312-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt H. E. B r e v i k ,

under 12. februar 1936, *anmeldte byggearbeide*

våningshus,

på gårds nr. 59, *bruks nr.* 33,

tomt nr. 5, *vei* Korsvold terrasse,

tilhørende S i g u r d J a c o b s e n ,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 7/12.37, *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 23/7.1940.

Vann- og Kloakkvesenet, den 13/8.1937.

Feiermesteren, den 15/9.1936.

Aker bygningskontroll 29. juli 1940.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Levert 29/7-40

BB.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TILSYNSOMSLAG

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

C

-Henleggelse

Arbeidets art: Tilbygg til tomannsbolig

Gårdsnr. 59 | Bruksnr. 33 | Parsell | av bruksnr.

Gnr / Bnr: 59 / 33
Adresse: KORSVOLL TERRASSE 5
Saksnr: 2003/02537
Registrert dato: 07032003

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkon
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gnr / Bnr: 59 / 33
Adresse: KORSVOLL TERRASSE 5
Saksnr: 2003/02537
Registrert dato: 07032003

5000. 28052-83. Andvord.

STATENS KARTVERK
Melding til GAB-registeret

B1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og rettinger av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut

Sendes til fylkeskartkontoret

2095265

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr. 0301	Bygningsnr. 80160313	Løpenr. 01		Utfyllingsdato 12082003		Brukerid TS			
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 14052003	Dato for igangsetting 08122004	Dato for tatt i bruk		Status 01	På-/tilbygg T	Bygn.type 122	Næringsgr. X		
3 Tiltakshavers navn og adresse	Rolle B	Type E	Tiltakshavers navn Kolstad, Heidi							
	Tiltakshavers adresse Korsvoll terrasse 5			Postnr. 0881	Poststed Oslo					
4 Ansvarlig søkers navn og adresse	Rolle A	Type	Ansvarlig søkers navn							
	Ansvarlig søkers adresse			Postnr.	Poststed					

Maks. antall kryss								
	5 Koordinater	Kartblad NOD 10-3	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Z-koordinat	Kvalitet koordinat	
(3)	6 Materialer i bærekonstruksjoner	Vertikale bærekonstruksjoner: 1 Tre; 2 Lett-betong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Annet						
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner: 1 Tre; 2 Lett-betong; 3 Betong; 4 Metall; 9 Annet						
(3)	7 Materialer i yttervegger	1 Tre; 2 Lett betong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Annet						
(1)	8 Fundamentering	1 Grunnmur; 2 Bankett/såle; 3 Påler; 9 Annet						
(1)	9 Vannforsyning	1 Tilknyttet off. vannverk; 2 Tilknyttet privat vannverk; 3 Annen privat vannforsyning, innlagt vann; 4 Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann						
(1)	10 Oppvarming	0 Ved; 1 Oljefyr-anlegg; 2 Oljefyrt ildsted; 3 El; 4 Oljefyr-anlegg/el; 5 Oljefyringsanlegg/ved; 6 Oljefyrt ildsted/el; 7 Oljefyrt ildsted/ved; 8 El/ved; 9 Annet						
	11 Byggesaksreferanse m.v.	*Kode J	Nr. (7 pos.) 2003025 37	Kode	Nr. (7 pos.)			

12 Etasjer/arealer/antall boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
U1		6		6
H1		27		27
Sum		33		33

13 Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom

Boligspesifikasjon							Tilhørende adresse					Tilhørende eiendom			
Inngangsnummer	Bolignummer	Bruksareal bolig	Ant. rom	Kjøkkenkode	Antall Bad	Antall WC	Adressenavn	Adressenavnkode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Undernummer	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1	0101	27					Korsvoll terr.	13905	5			59	33		

Tilleggsopplysninger (kreves ikke meldt, - for kommunal bruk):

(1)	14 Kilde for annen privat vannforsyning	1 Elv/bekk; 2 Innsjø; 3 Cisterne; 4 Borebrønn; Vanlig brønn/5 oppkomme
(1)	15 Kloakk	1 Off. kloakk; Privat 2 kloakk; Ikke tilknyttet 3 kloakk
(1)	16 Rensing ved privat kloakk	Infiltrasjons-1 grøft; Lukket 2 anlegg; Sandfilter-3 grøft; Andre 9 rensetiltak
-	17 Sanit.utstyr Heiser Rekkeløp	Antall bad; Antall vannklosett; Antall heiser; Antall rekkeløp; Antall etasjer; Bebygd areal
(1)	18 Renovasjon	Offentlig 1 renovasjon; Felles/privat 2 renovasjon; Ikke felles 3 renovasjon

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder, se brukerhåndboka

Statens kartverk 2002

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dokumentsenteret

Notat

Til: **Dato:23.10.2007**
Fra:
Saksbehandler: Gry Kleppe **Saksnr: 200302537 - 11**

SLUTTNOTAT BYGGESAK - HENLEGGELSE, Korsvoll Terrasse 5

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret
Avdeling 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200302537 (B) Korsvoll terrasse 5 - Tilbygg til tomannsbol
Eiendom: 59/ 33/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: PR / PAB2 / MFL
Sone:

Sakstype: 16, Søknad i to trinn

Byggested: KORSVOLL TERRASSE 5
Poststed: 881 OSLO

Tiltakstype: BOL2, Tomannsbolig/rekkehus
Tiltaksart: 11, Tilbygg

Lovhjemmel: PBL93A), Oppføring/tilbygg/påbygg/underbygging/pla

Merknad: Frist 27032003 - Tilbygg, tomannsbolig
Vann; IG OK, 260303 CBI

Søkn.kateg.: 4
Søker: Dahl & Myrhol AS, arkitektene
Wilses gate 4
0178 OSLO

Tiltakshaver: Heidi Kolstad og Gard Folke Janson
Korsvoll terrasse 5
0881 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
11	V	23102007	SLUTTNOTAT BYGGESAK - HENLEGGELSE. Ko		D / DA2 / GRKL	J
10	U	08122004	Gebyrskjema 2004	Heidi Kolstad og Gard	PR / PAB2 / MFL	J
9	U	08122004	Igangsettingstillatelse	Dahl & Myrhol AS, arki	PR / PAB2 / MFL	J
[illegible]	I	17112004	Søknad om avkjørselstillatelse, Korsv	Dahl & Myrhol ANS Arki	PR / PAB2 / MFL	J
7	I	17112004	Avstand til vei - søknad om disp fra	Dahl & Myrhol ANS Arki	PR / PAB1 / BJH	J
6	U	12112004	Mangelfull søknad om igangsettingstil	Dahl & Myrhol AS, arki	PR / PAB2 / MFL	J
5	I	21102004	Søknad om igangsettingstillatelse - K	Arkitektene Dahl & Myr	PR / PAB2 / MFL	J
4	U	07052003	Gebyrskjema 2003	Heidi Kolstad og Gard	PR / PABE / MFL	J
3	U	07052003	Rammetillatelse	Dahl & Myrhol AS, arki	PR / PABE / MFL	J
2	U	12032003	Vedlegg avfall		V / VBS / VLFR	J
1	I	03032003	Søknad om rammetillatelse - Korsvoll	Dahl & Myrhol AS	V / /	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt sentralarkiv, byggestart eller avd.	Britt Eikholt			07032003	07032003
11 Rammetillatelse	Marianne Flatland			02052003	05052003
17 Beregne gebyr	Marianne Flatland			05052003	06052003
GAB - Vedtak	Toril Skramstad			11082003	12082003
VEI - Vurdert	Bjørn Ivar Hanssen			10112004	11112004
00b Mangler meddelt	Marianne Flatland			10112004	12112004
01. Avst. til vei, vl.§29,30. Disp. innvilget	Bjørn Ivar Hanssen			17112004	17112004
03. Avkj. vl.§§40-43, Godkjent	Bjørn Ivar Hanssen			17112004	17112004
17a Beregne gebyr	Bjørn Ivar Hanssen			18112004	18112004
[illegible]gangsettingstillatelse	Marianne Flatland			03122004	08122004
[illegible]Beregne gebyr	Marianne Flatland			03122004	08122004
GAB - Igangsettingstillatelse	Toril Skramstad			21122004	21122004
00m Gabrestanse	Gry Kleppe				

Oslo

Utskriftsdato: 25.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 25.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/33 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Korsvoll terrasse 5 0881 OSLO
Fakturamottaker:	Janson Gard Folke Korsvoll terrasse 5 0881 OSLO
Eiernavn:	Janson Gard Folke

Kommunale avgifter	NOK 37 242,76
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 37 242,76

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	22 697,88
Feie- og tilsynsgebyr	472,00
Renovasjonsgebyr	14 072,88
Totale avgifter	**37 242,76**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 25.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/33/0/2	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Korsvoll terrasse 5 0881 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 238,00
Fakturamottaker:	Janson Gard Folke Korsvoll terrasse 5 0881 OSLO		
Eiernavn:	Janson Inger	Totalt	NOK 2 238,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	2 238,00
Totale avgifter	**2 238,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bettina Løvås Fredriksen
KORSVOLL TERRASSE 5

Dato: 25.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527506
9017714

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 33

Vi viser til bestilling av 20260225 for KORSVOLL TERRASSE 5.

GNR. 59 BNR. 33

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.01.1924.

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

1013 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

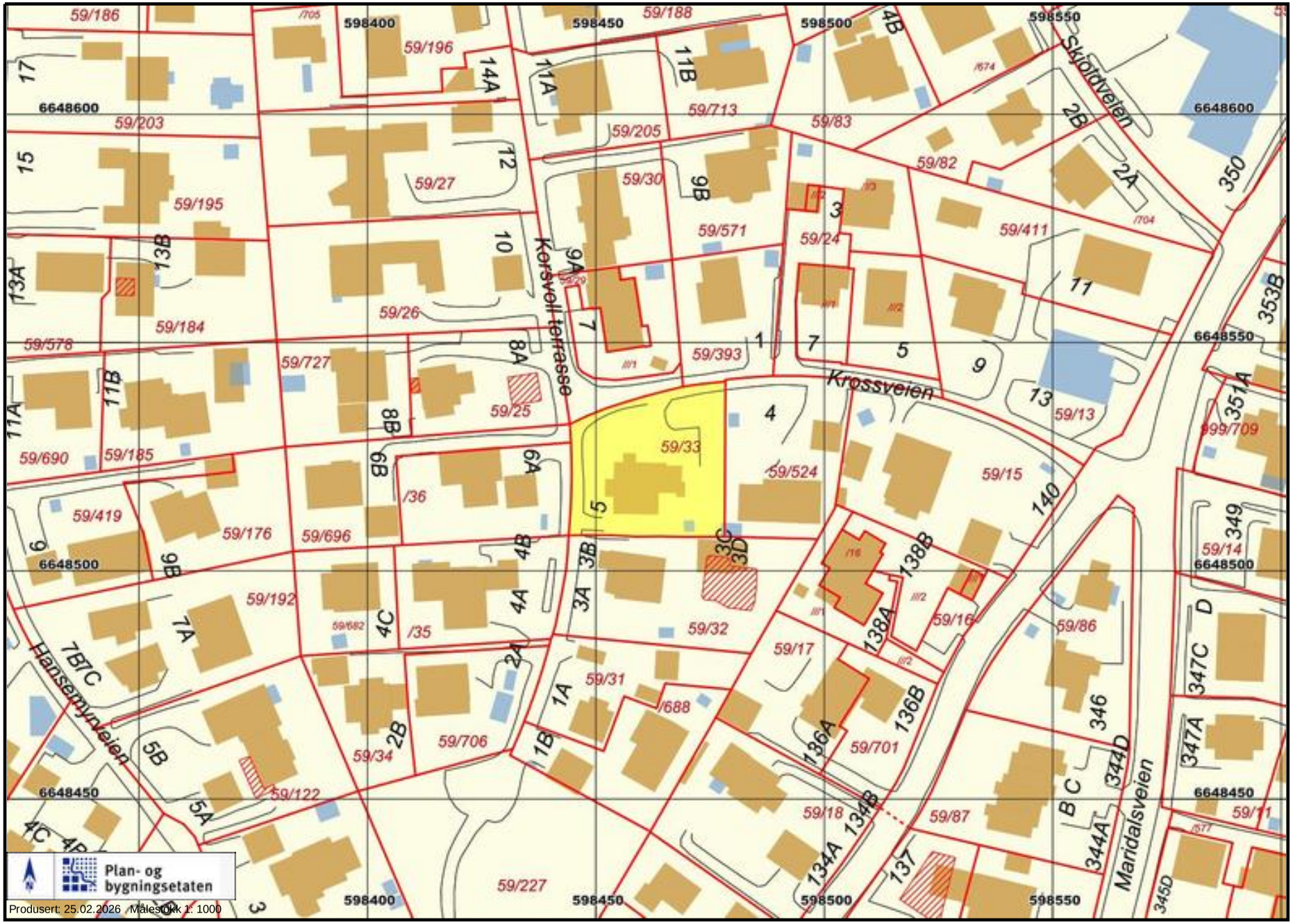
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


59/186
59/196
59/188
598400
598450
598500
598550
Skjoldveien
6648600
59/203
59/205
59/713
59/83
59/82
59/195
59/27
59/30
59/571
59/24
59/411
Kersvell terrasse
59/26
59/184
59/578
59/727
59/25
59/393
Krossveien
59/13
59/690
59/185
59/33
59/524
59/15
59/419
59/176
59/696
/36
6648550
6648500
59/192
59/682
/35
59/32
59/16
59/86
59/14
59/17
59/31
/688
59/706
59/34
59/701
59/18
59/87
59/11
6648450
59/122
59/227
Hansemyrveien
Maridalsveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 25.02.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

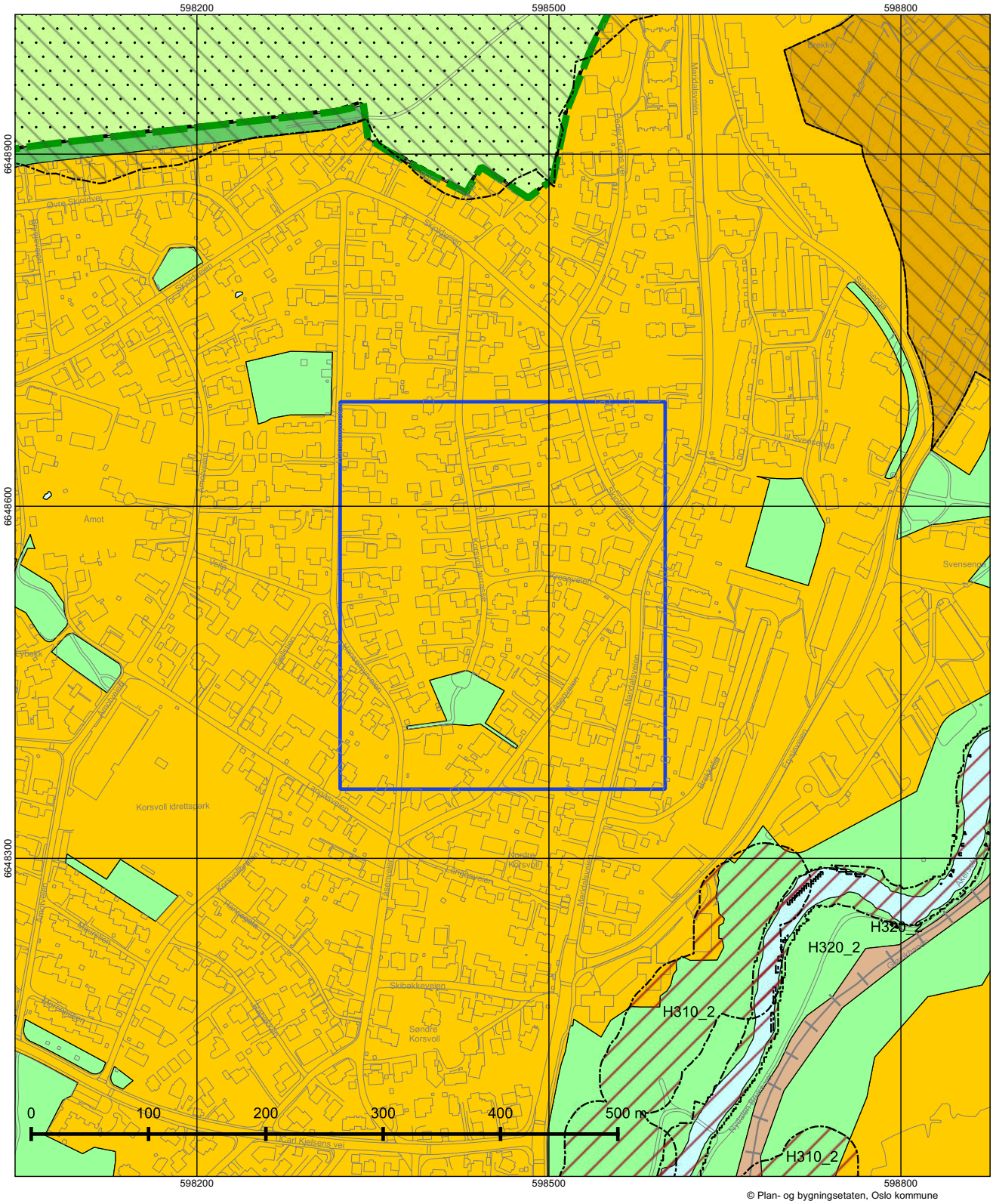
PlottID/Best.nr: 153696/ 86527506
Adresse: Korsvoll terrasse 5
Gnr/Bnr: 59/33
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153696/86527506
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



3940 30/3-62

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Korsvoll terrasse nr. 5 g.nr. 59 b.nr. 33 i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 2. november 1960 for overtagelse av

Korsvoll terrasse fra Krossveien 85 m sydover til og med snuplass på lekeplassen

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

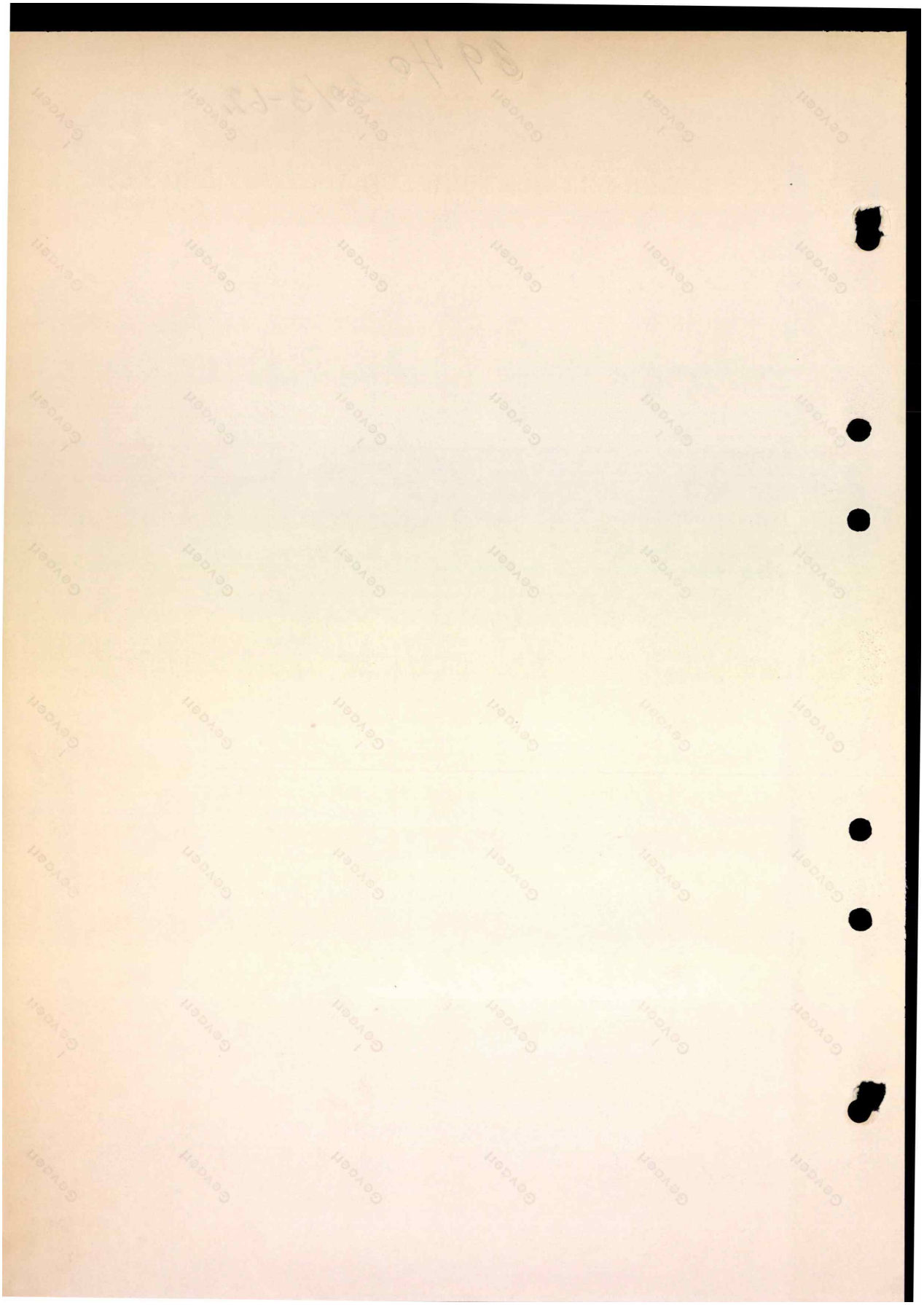
Disse betingelser tinglyses for kommunens regning som varig heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 11 mars 1962

eier.

Ingrid Wilhelmsen
hjemmelsinnehaver.

O.V.V. Bl. 49 - R. A.



Avskriftens riktighet bekreftes

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr. 59 Bnr. 33

Undertegnede eier samtykker herved i at min nabo-eiendom

Gnr. 59 Bnr. 524

bebygges inntil...a.m.fra min grense, som byggemelding jnr..... viser, i det jeg i henhold til bygningslovens § 70.2 forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr. bygningslovens § 70.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygnings-råds samtykke.

Oslo, den 23/9-88

F. Jansen
.....
eier/festers underskrift

.....

Ang. byggmelding, sent 5/5-88

Rune Jansen.
Tankeutbyggeren 32B.
0984 Oslo 9.
T 106466.
-11- 52 43 50

DAGBOKFØRT

25. MAI 89 031920

BYSKRIVEREN I OSLO

16 JULI 1964
9298

Erklæring
vedrørende

Gnr. 59, bnr. 33, Korsvoll terrasse 5.
Eiendom

Garasje. 63/2508
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 27-6-64 *har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 16-7-64

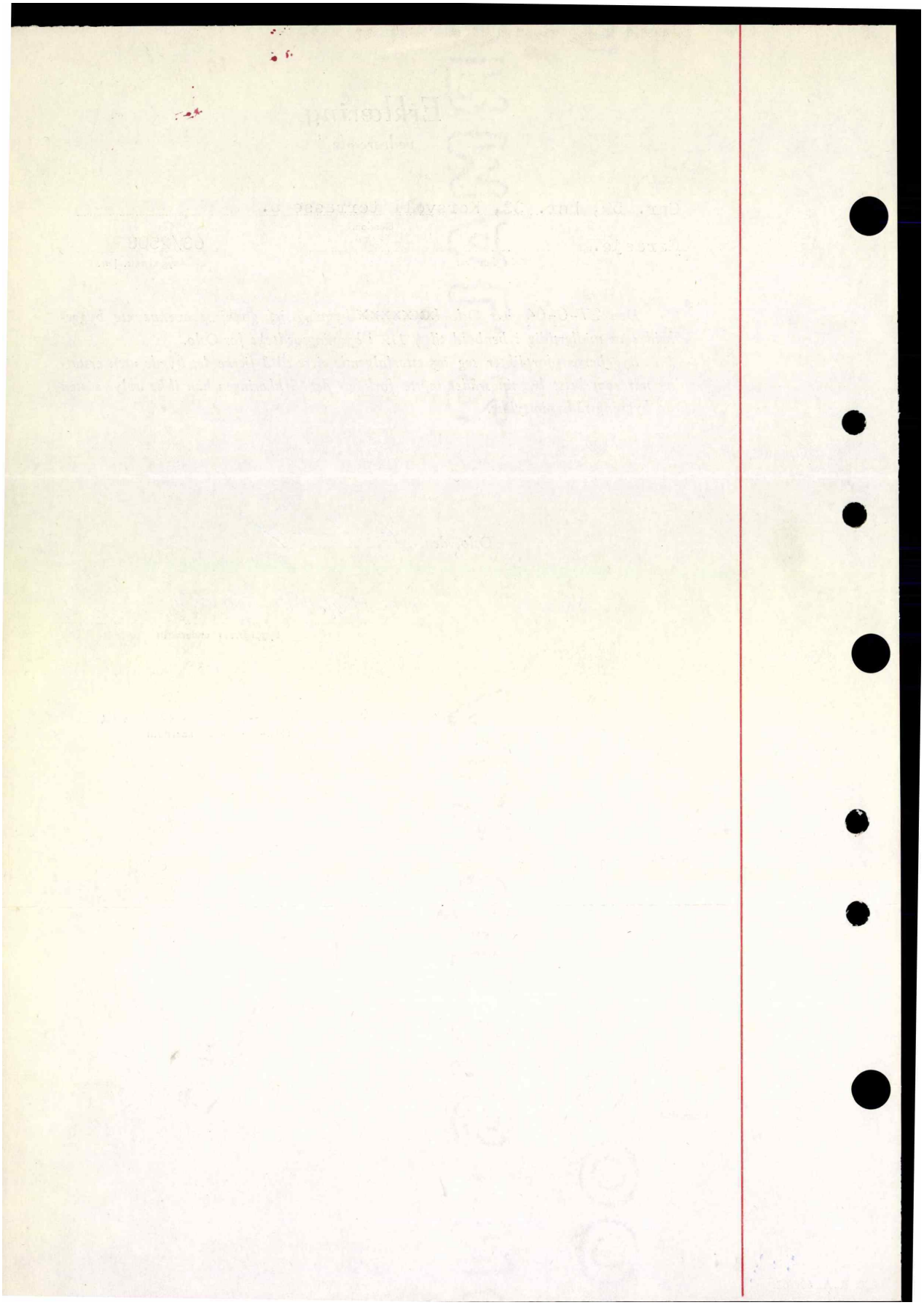
Rolf Wilhelmsen
Byggherrens underskrift

Ingrid Wilhelmsen
Skjøteinnehavers underskrift

Avskriften riktig bekreftes:

S. M.

4 000. R. A. 697/62.



Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601945517
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
090667	JANSON GARD FOLKE	H0201	KORSVOLL TERRASSE 5, 0881 OSLO
060339	JANSON INGER	H0101	KORSVOLL TERRASSE 5, 0881 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0301	59	33	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	59	33	0	1	127 / 254	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	59	33	0	2	127 / 254	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 227393 Tinglyst: 16.03.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 15.03.2016.

15.03.2016 13.16

Side 1 av 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**59**	**33**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
060339[redacted]	Inger Janson		1/2
090667[redacted]	Gard Folke Janson		1/2

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	127	B	11				21				31			
2	B	127	B	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		254		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 254 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Gard Folke Janson skal bli eneeier av gnr. 59, bnr.33 snr.1

Inger Janson skal bli eneeier av gnr. 59, bnr. 33 snr. 2

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 08.03.2016

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 19/11-2015	GEIR P. SCHWANITZ	MARK-INVESTMANN GEIR P. SCHWANITZ A/S	IHT. Bekreftelse /samtykke / fullmakt.

Rettet opp etter avtale med Geir P. Schwanitz. 18.1.16 Geir Kehl Gisek

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

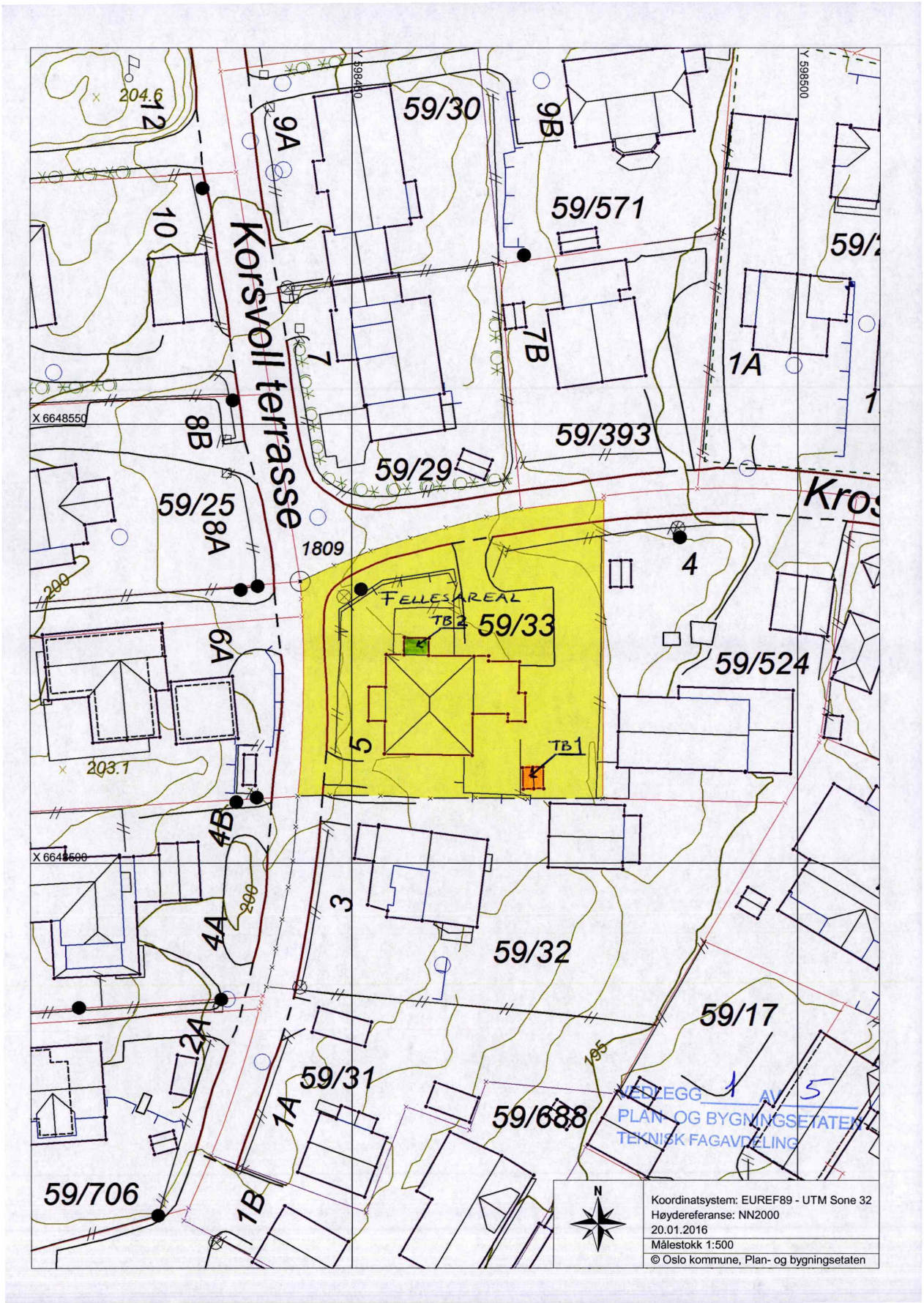
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
59	33		1 og 2	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
25.1.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

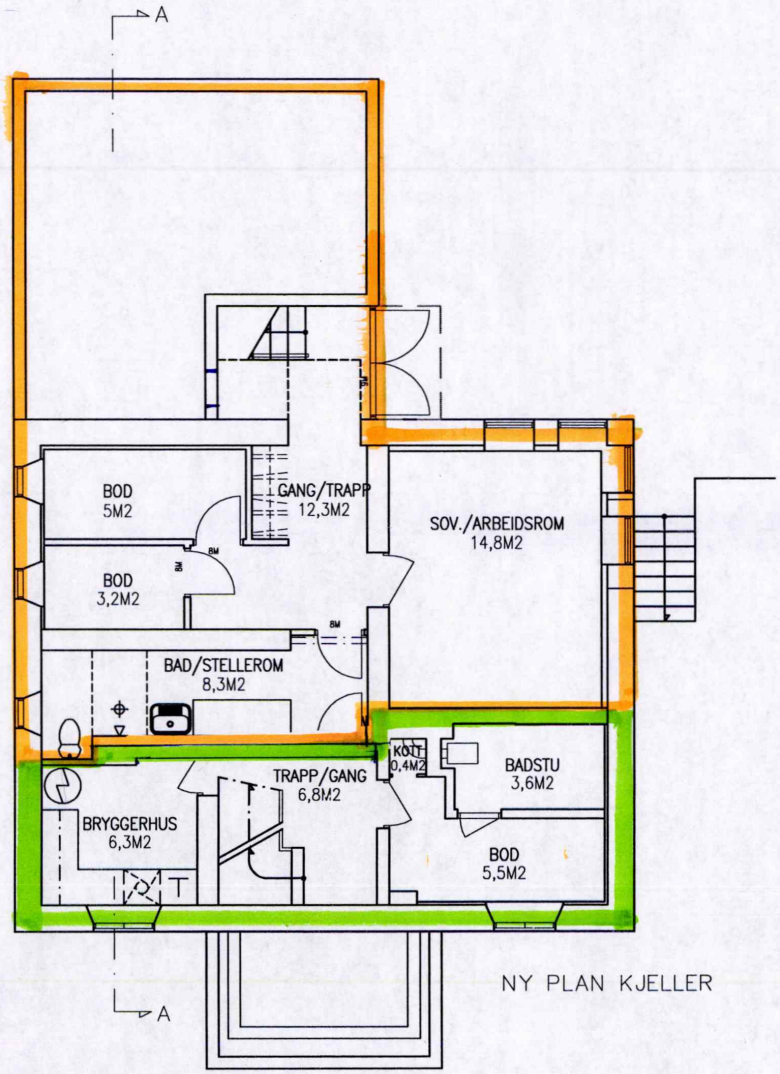
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Korsvoll terrasse
59/30
59/571
59/393
59/29
59/25
59/33
59/524
59/32
59/17
59/31
59/688
59/706
FELLESAREAL
TB2
TB1
1809
204.6
203.1
X 6648550
X 6648500
Y 598400
Y 598500
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
20.01.2016
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SNR 1.
SNR. 2.

KORSVOLL TERRASSE 5
GNR 59 BNR 33 OSLO KOMMUNE
KJELLER PLAN

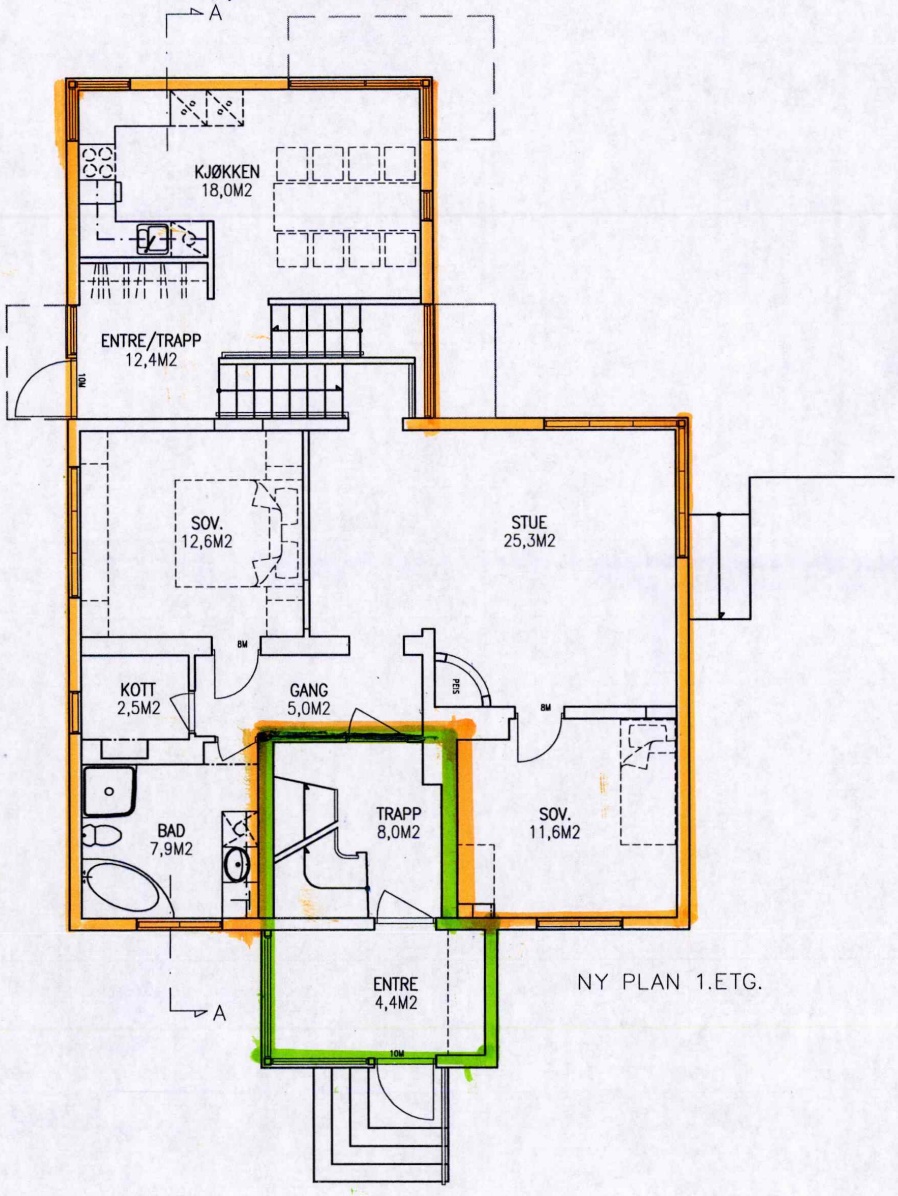


NY PLAN KJELLER

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SNR 2.
SNR 1.

KORSVOLL TERRASSE 5
GNR 59 BNR 33 OSLO KOMMUNE
1. ETASJE.



NY PLAN 1.ETG.

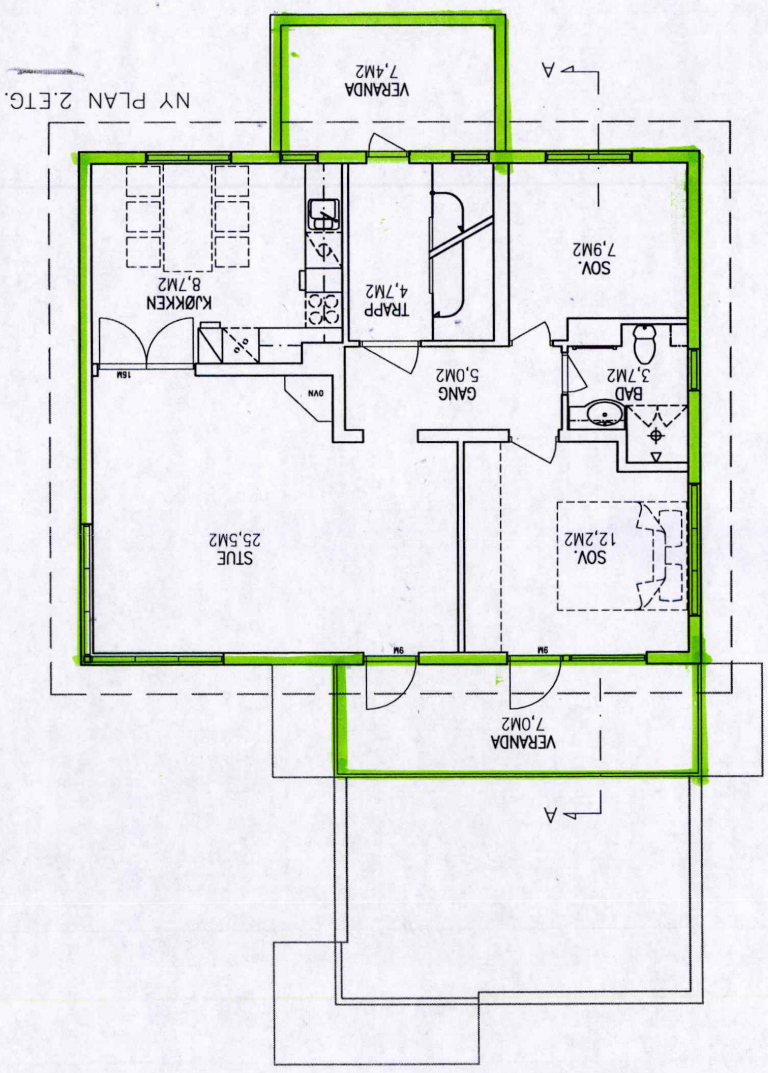
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SNR. 2

KORSVOLL TERRASSE 5

Gnr 59 Bnr 33 OSLO KOMMUNE

2. ETASJE

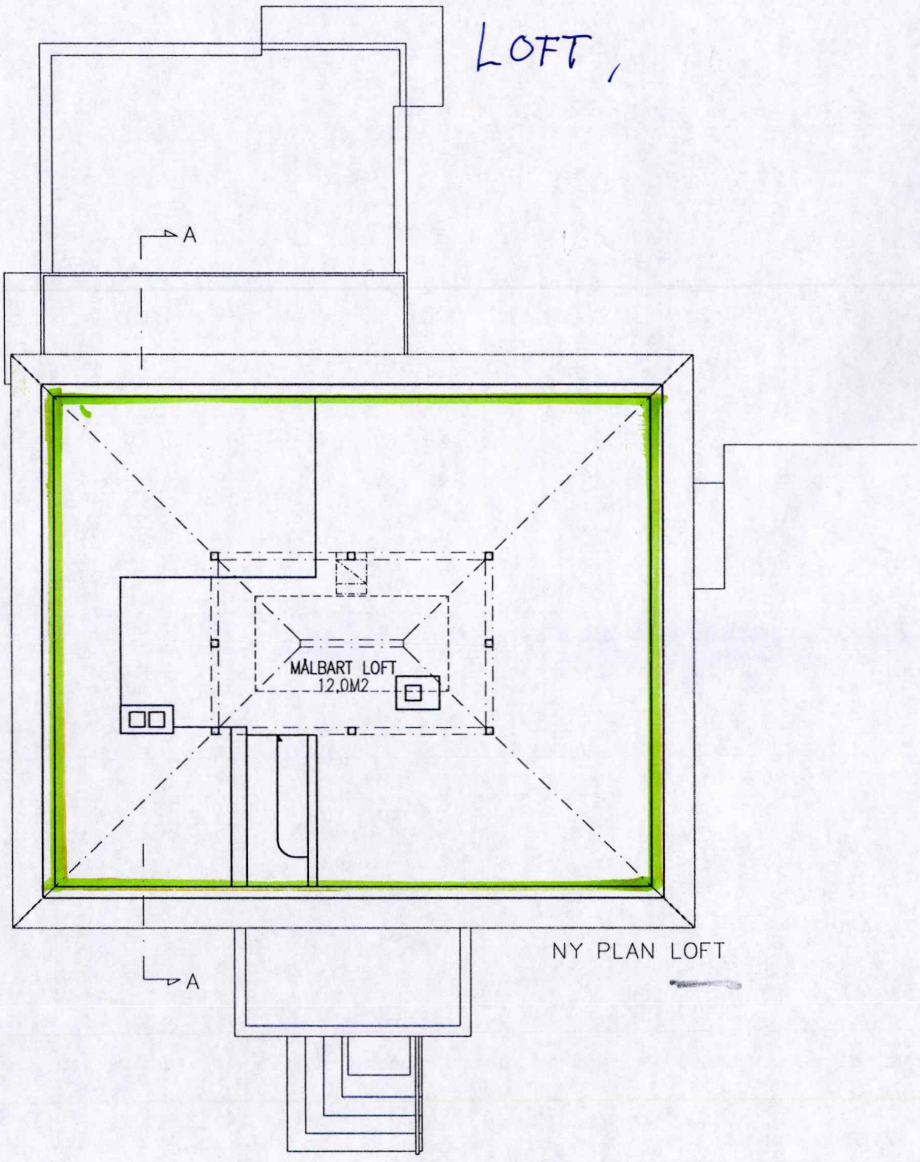


VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SNR 2.

KORSVOLL TERRASSE 5
Gnr 59 Bnr 33 OSLO KOMMUNE

LOFT,



NY PLAN LOFT

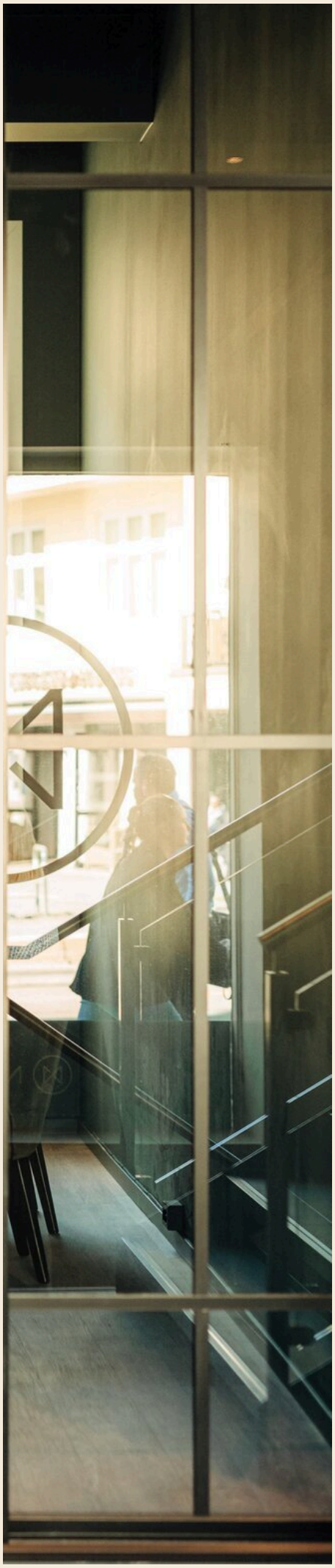
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

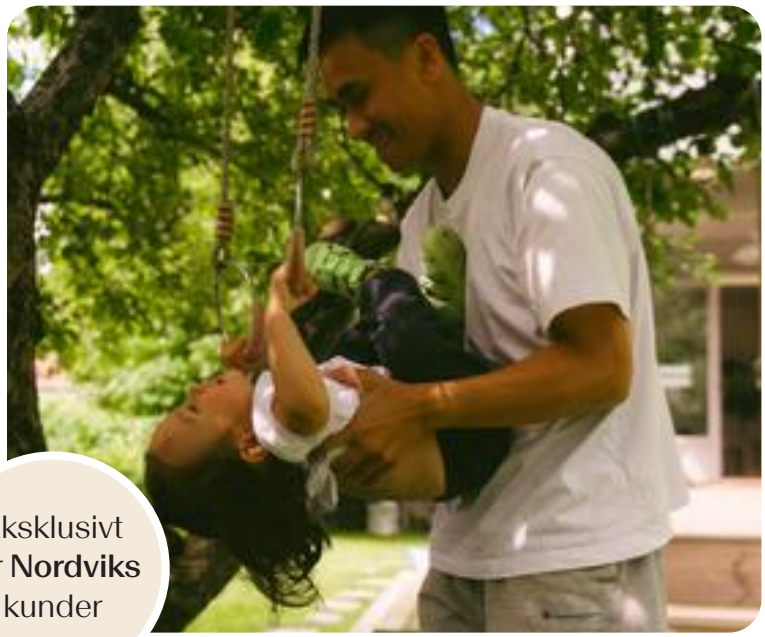


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0058/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Korsvoll terrasse 5 0881 OSLO
Matrikkel: Gnr 59, bnr 33, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Frode Bergheim Koppergård
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
f.koppergard@nordvikbolig.no
994 88 822

Bettina Løvås Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ullevål
b.fredriksen@nordvikbolig.no
412 51 669

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: