NORDVIK

Korsvollbakken 17E

2 soverom | 127 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Korsvollbakken 17E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
33	Om boligen
48	Nabolagsprofil
49	Vedlegg
75	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende halvpart tomannsbolig o/to plan med behov for oppussing. Direkte utgang terrasse og flott hage. Garasje.

Prisantydning	**7 000 000,-**
Omkostninger	**176 380,-**
Totalpris	**7 176 380,-**
BRA-i	**127 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1911**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Korsvollbakken 17E - en flott halvpart tomannsbolig beliggende i hyggelige omgivelser på Korsvoll. Her får du en romslig og innholdsrik bolig omgitt av store grøntområder. Boligen går over to plan og byr på en romslig stue i delvis åpen løsning mot kjøkkenet, med direkte utgang til hagen. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt med stort potensial og gir gode muligheter til å skape et personlig og moderne hjem. Garasje og biloppstillingsplass.

Kort fortalt
Det har nylig blitt etablert innvendig trapp mellom første og underetasjen
Oppussing-/moderniseringsbehov med potensial
Barnevennlig og sentral beliggenhet
Kort vei til fine natur- og friområder som Havnabakken, Akerselva mv.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 96 kvm

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Korsvollbakken 17 E

1. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 96 kvm

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Korsvollbakken 17 E

1. Etasje - Alt. planløsning



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Korsvollbakken 17 E

Kjelleretasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.







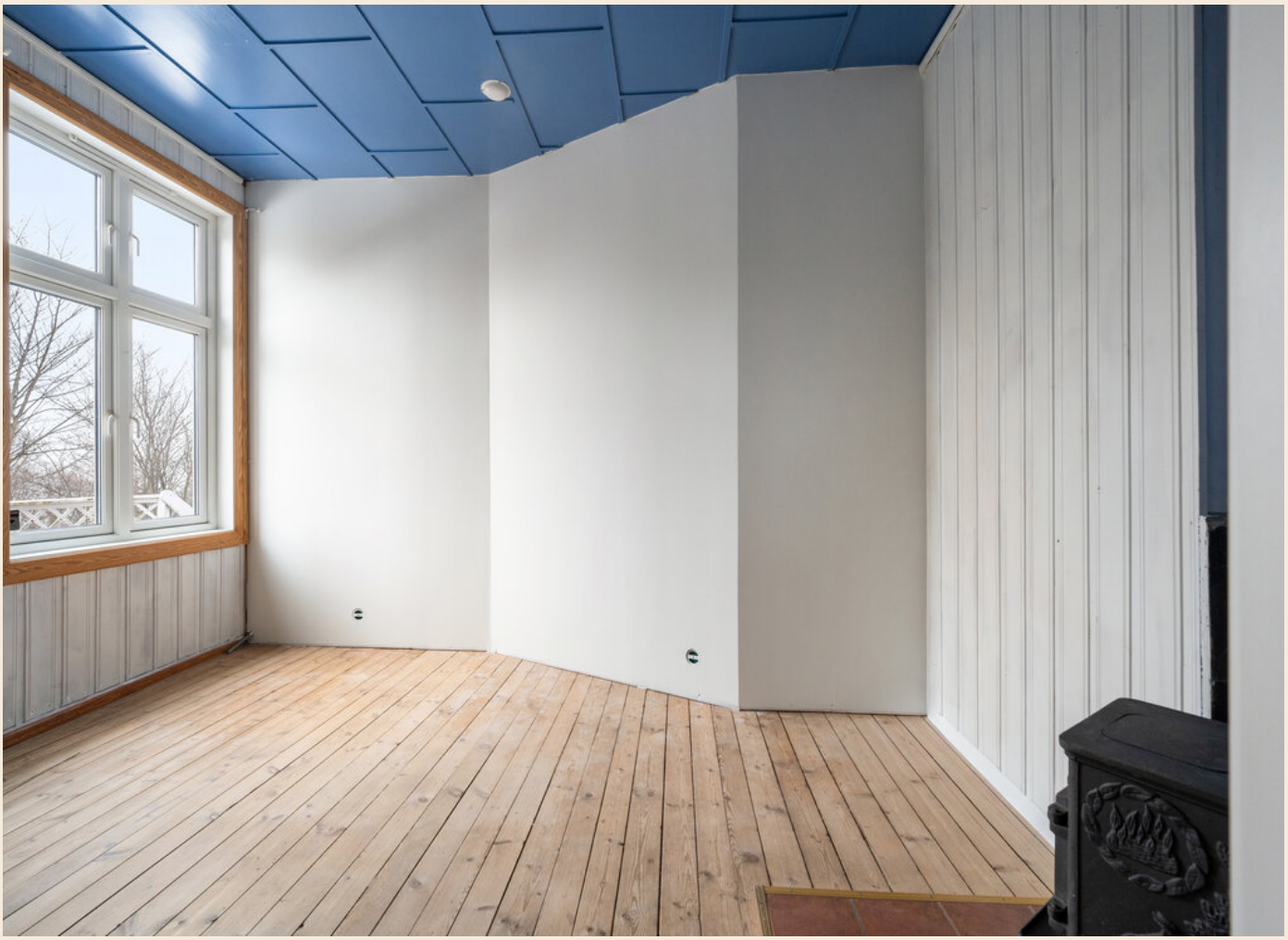





























AEG

















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
21-0226/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Korsvollbakken 17E, 0880 OSLO
Gnr 58, bnr 15, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Mette og Bjørn Henie sitt dødsbo v/bostyrer Gitte Lundh
.

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
175 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
196 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 176 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 196 080,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1911

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 127 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 148 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 52 kvm. Trapperom, gang, bad, vaskerom, bod, bod 2, toalettrom, bod 3
Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, trapperom, stue, soverom, soverom 2, kjøkken
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 96 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2, 51 meter i stue.
Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,05 meter i gang.

Standard
Velkommen til Korsvollbakken 17 E og en eiendom med potensiale. Dette er en horisontaltdelt tomannsbolig over to plan (1. etg. og kjeller) med stor del av hage beliggende i et etterpurt boligområde på Korsvoll. Seksjonene disponerer en garasje og biloppstillingsplass. Boligen går over to plan og har gjennomgående behov for oppussing. Her kan du skape din drømmebolig! Det er kort vei til skoler, barnehage og fantastiske turmuligheter i Maridalen og langs Akerselva! Kort vei til offentlig kommunikasjon og en rekke servicetilbud.

Boligen inneholder:

1. etasje:

Entré/hall:
Romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Entréen gir også videre adkomst til kjeller via nyetablert trapp.

Stue
Romslig og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Herfra er det utgang til varanda og en hyggelig utsikt mot hagen. Stuen har god

plass til en større sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord for hyggelige sammenkomster. Paneler på vegg og tregulv. Det er installert varmepumpe i stuen.

Terrasse
Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 10 kvm. Terrassen er av eldre dato, og riving eller omfattende utbedringer må påregnes. Terrassen har to trappeløp ned til den hyggelige hagen.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger delvis separat fra stuen og holder eldre standard. Innredningen har slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin samt mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkkenet mangler egen ventilasjon, og oppussing må forventes. For øvrig et romslig rom med fleksible innredningsmuligheter.

Soverom
Boligen har to soverom herav ett hovedsoverom med plass til garderobeløsninger og dobbeltseng. Soverom to har plass til enkeltseng og skapinnredning. Begge rom har hyggelig utsyn mot den frodige hagen. Tregulv i begge rom.

Kjeller

Bad
Eldre bad fra ukjent årstall. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med ovenpåliggende servant og vegghengt speilskap med belysning over. Videre finnes dusjhjørne med innfellbare dusjdører samt skap for oppbevaring. Badets forventede levetid vurderes som utløpt, og oppussing av våtrommet i sin helhet må påregnes på kort sikt. Dette inkluderer blant annet nytt sluk, nytt belegg/membran, ny innredning og nye overflater. Det anbefales å benytte dusjkabinett, da direkte vannbelastning på gulvet bør unngås grunnet manglende tetthet i overganger, noe som kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner.

Toalettrom
Separat toalettrom med flislagte overflater. Rommet er utstyrt med klosett, heldekkende servant på underskap og speil. Naturlig ventilasjon. Oppussing må påregnes.

Vaskerom
Eldre vaskerom, antatt fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføringen. Våtrommets forventede levetid anses som utløpt, og full oppgradering må påregnes på kort sikt, inkludert nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater.

Boder
Etasjen inneholder tre boder som gir gode muligheter for praktisk oppbevaring.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgradene.

Tegninger knyttet til PBE sin tillatelse til stenging av trapp fra felles gang ned til kjeller, etablering av ny trapp i eksisterende tilbygg ned til kjelleren fra seksjon 1, underbygg og bruksendring av rom i kjeller viser:

Underetasje: Gang 1, gang 2, gang 3, toalett, bad vaskerom, kjellerbod.
Første etasje: Hall, kjøkken, to soverom, stue, entré

Følgende elektrisk arbeid har nylig blitt gjennomført:

* Legge ny tilførsel kabel fra eksisterende sikringsskap i trappegang 2 etg, til ny avtalt plassering.
* Montering av nytt sikringsskap med målerplass.
* Frakoble kurser fra eksisterende sikringsskap som går ned til 1 etg og kjeller.
* Demontering av el-anlegg som kommer i konflikt med bygging av ny trapp og inngangsparti.
* Installere nytt elanlegg i felles gang (7,1) og tilhørende utelys.
* Etablere nytt elanlegg for hall (13,2).
* Resterende gamle kurser legges ikke om, anlegget gjøres klart for ny installasjon.

Videre arbeid på det elektriske anlegget må påregnes. Blant annet opplyses det om at sikringen gikk i kjelleren og dette skyldtes feil på varmekabel i kjeller gulv bad (jordfeil). Varmekablene er nå koblet fra og elektriker opplyser at det ikke lønner seg å utbedre feilen, da kablene er minst 20 år gamle.

Kun tilkobling/spenning setting av underfordeling i kjeller. Anlegget utover fellesgang og hall gjøres spenningsløst.

Parkering
Garasje på ca. 21 kvm. samt biloppstillingsplass foran garasjen.

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 er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker AS Lagt ny tilførselskabel fra eksisterende sikringsskap i trappegang 2 etg. Montering av nytt sikringsskap med målerplass. Frakoblet kurser fra eksisterende sikringsskap som går ned til 1. etg. og kjeller. Installert nytt elanlegg i felles gang, og tilhørende utelys, Etablert nytt elanlegg for hall. Nye varmekabler i gangen. Resterende gamle kurser er ikke lagt om, anlegget er klargjort for ny installasjon.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Svar: Nei. Ikke utover det som er kontrollert av utført arbeid fra elektriker, Proff Elektriker AS.

- 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.? Svar: Ja, faglært.
- Var tiltaket søknadspliktig?
- Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er kun kjent for boet hvilke arbeider som har blitt utført etter at hjemmelshaverne har gått bort, da dette er utført i boets regi og for boets regning. For arbeid som har blitt utført tidligere år har det blitt gjennomført uavhengig kontroll av Norsk Byggekontroll v/Rune Bratlie etter befaring 09.12.2025. Konklusjon fra slik kontroll var at det ikke forelå avvik. Tilbygget og kjellermuren ble vurdert som tilfredsstillende utført og i god stand. De arbeider som har blitt utført i boets regi i 2025-2026: - Utsparing for ny trapp ned til kjeller fra 1 etg. Trappen er satt inn der det tidligere var soverom i 1 etg, som nå er gjort om til trapp og trappegang. - Det er satt inn rømningsvindu i rommet under trappen i kjelleretasjen - Det er satt opp lettvegg i tidligere stue i 1 etg, som deler stuen i to, slik at det her er etablert to soverom i stedet for stue. - Brannskille mellom yttergang og ny gang er oppført ned mot gammel trappekjeller. Arbeidene er omsøkt. Arkitekt ved arbeidene: Waelgaard Salim arkitekter v/arkitekt Alexander Minge Salim Entreprenør ved arbeidene: Vrålstad Bygg AS v/Martin Vrålstad

- Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Svar: Ja
Beskriv: Utførte arbeider i boets regi er ferdigstilt i tråd med søknad. Det avventes brukstillatelse/ferdigattest.

- 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?
Svar: Ja. Kun småhusplanen er kjent.

- 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?
Svar: Ja. Det foreligger privat avtale om eksklusiv bruksrett til utearealer, samt vedtekter for sameiet (tomannsbolig).

Bygningssakkyndig
Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte
Det foreligger uavhengig kontrollrapport utført av Norsk byggekontroll ved Rune Bratlie vedr. tilbygget og underetasjen, inkludert kjellermur, som ble oppført rundt 1970. Det er presisert at kontrollen skal vurdere kvalitet og sikkerhet etter datidens byggemetoder, ikke dagens TEK17-krav.

Observasjoner
- Tilbygget fremstår som solid og godt utført.
- Ingen tegn til setningsskader.
- Ingen riss eller sprekker i mur konstruksjonen.
- Ingen synlige svakheter i bærende konstruksjoner.
- Muren er av god kvalitet og samsvarer med byggemetoder fra oppføringstidspunktet.

Vurdering Basert på visuell kontroll og vurdering av konstruksjonssikkerhet er det ingen avvik å rapportere. Arbeidene er utført i henhold til datidens standard og fremstår som stabile og sikre. Tilbygget og kjellermuren vurderes som tilfredsstillende utført og i god stand

--
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Taktekking: Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein eller shingel er påregnelig på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

Nedløp og beslag: Nedløp, renner og beslag fra ukjent årstall. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i reisverk fra byggeår og tilbygget år. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Garasje: Utvendig garasje fra ukjent årstall med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Vippeport. Garasjen fremstår med synlige skader generelt og synlige lekkasjeskader i takkonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft: Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier.

Takkonstruksjon/Loft - 2: Grunnet manglende tilkomst til loft på hovedtaket er konstruksjoner ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere kontroll. TGIU.

Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2007. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vinduer - 2: Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2026. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører: Fabrikkmalt slett ytterdør B60/38db fra 2026. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører - 2: Felles hoveddør. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2003. Dør med synlig elde og slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse med utgang fra stue på ca. 10 m^2. Synlige råteskader og skjevheter. Riving er påregnelig.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Pipe og ildsted: Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuktsikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår. Henviser til punkt for rom under terreng der drenering bør skiftes ut før videre innredning av rom i kjeller.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur:
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Terrengforhold: Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. https://kartkatalog.nve.no/#kart/.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1911. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1911. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre

til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Avvik i beslagløsninger må utbedres. Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Dører - 2
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Dører må justeres.

Utvendige trapper
Konstruksjonene har skjevheter. Synlig elde, slitasje og murpusskader.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Lokale utskiftinger kan heller ikke utelukkes.

Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Stedvis manglende gulv.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Legging av nytt gulv er påregnelig.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det anbefales å få gjennomført en grundig kontroll av pipeløpet av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser som kan medføre økt risiko for brann eller lekkasje av røykgasser.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Lokal utbedring må påregnes.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Rommet har kun naturlig avtrekk.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.
Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

Varmtvannstank
Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. 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.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, kan være behov for utskiftning av anlegget. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3
Garasje
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Konsekvens/tiltak: De påviste skader må utbedres. Det bør gjennomføres omfattende utbedringer av råteskader og fuktskader i vegg- og takkonstruksjon, samt utbedring av skjevheter og skader i fasade.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fremtidige fukt- og råteskader.
Dersom skadene ikke utbedres, vil det være betydelig risiko for videre forringelse av konstruksjonen, redusert bæreevne og økt fare for sopp- og råteangrep. Riving kan heller ikke utelukkes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kjelleretasje - Bad - Generell
Eldre bad fra ukjent årstall. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelasting på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Eldre plastsluk der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Flislagte overflater. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kjelleretasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.
Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer for å redusere fuktigheten i konstruksjonen.
Høye fuktverdier kan over tid føre til muggdannelse, soppvekst og skade på bygningsmaterialer, samt redusert inneklima.

Kjelleretasje - Vaskerom - Generell
Eldre vaskerom fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelasting på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Plastsluk der levetid ansees som utgått. Malte betongoverflater med synlig saltutslag og løs murpuss på vegg. Naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Vaskerom er dog fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kjelleretasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet i grunnmuren, samt undersøke årsaken til de høye fuktverdiene.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre utvikling av fuktskader, som kan føre til skader på konstruksjonen, redusert inneklima og økte utbedringskostnader.

Kjelleretasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Det er påvist riss/sprekker/skader i servant. Det er påvist skader på innredning. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist betydelig fuktskader i konstruksjonen. Flottøren på klosett må justeres eller byttes.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Skadet utstyr må skiftes/utbedres. Lokal utbedring må utføres.

TGIU
Takkonstruksjon/Loft - 2
Grunnet manglende tilkomst til loft på hovedtaket er konstruksjoner ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere kontroll. TGIU.

Terrengforhold
Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. https://kartkatalog.nve.no/#kart/. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er avvik i rømningsveier.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er avvik i rømningsveier.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.
For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
Innhent nytt brannslukningsutstyr.
Innhent nytt røykvarslerutstyr.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
Se energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Opplysninger om strømforbruk foreligger ikke. Basert på erfaringstall, estimeres det for denne boligen et årlig forbruk på ca. 14000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 998,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann- og avløpsgebyr: 12 764,68
Feie- og tilsynsgebyr: 236,00
Renovasjonsgebyr: 5 201,13
Eiendomsskatt: 4 797,00

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det må påregnes kostnader for strøm, varmtvann, fyring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, velforening, brøyting, vedlikehold av tomt, vedlikehold av bygg, stikkledninger, bygg- og innboforsikring m.m.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 797,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 483 069,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 932 276,- pr. 2024
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.

Sameiet

Om sameiet
Sameiets navn er Korsvollbakken 17e.
Korsvollbakken 17e, med gnr. 58 bnr. 15 i Oslo kommune, består av 2 eierseksjoner:

Seksjon 1, sameiebrøk: 190/266.
Seksjon 2, sameiebrøk: 76/266.

Eiendommen er bestående av en seksjonert horisontal tomannsbolig, der seksjon 1 består av førsteetasje og underetasje, og seksjon 2 består av andreetasje og kryploft.

Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett (enerett) til garasje, utvendig bod bak garasjen og østre del av hage. Se kart i vedtektene side 1.

Plassen foran garasjen er biloppstillingsplass for seksjon 1, mens plassen foran hovedinngangen til boligen mot søndre gjerde er biloppstillingsplass for seksjon 2.

Vedtekter og husordensregler
- Seksjonseieren skal vedlikeholde sin seksjon (seksjonerte del av tomannsbolig), dette omfatter også

dører og vinduer, og sin eksklusive bruksenhet, jfr. punkt. 2, slik at skader på fellesarealene, annen seksjon og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Kostnadene bæres av den enkelte seksjon.
- Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.
- Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Årsmøtet kan bestemme hvordan fellesarealene skal brukes.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 695 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Det er i sameiets vedtekter regulert at denne seksjonen har eksklusiv bruksrett (enerett) til garasje, utvendig bod bak garasjen og østre del av hage. Se vedlagte vedtekter med kart.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkter.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et idyllisk og etterspurt boligområde på Tåsen/Korsvoll. Området er svært barnevennlig med nærhet til skoler, barnehager, god offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud, samt fantastiske tur- og rekreasjonsområder i naturen.

Nærheten til Nordmarka er med på å gjøre området til et populært område for barnefamilier. Det er milevis med turstier og skogsveier, samt flere idylliske tjern og vann for både bading og fisking.

Om vinteren er det fine oppkjørte skiløyper innover i marka og du finner alpinanlegg i Grefsenkleiva og flott tennisanlegg på Grefsen. Det er ca. 600 meter til Korsvollbanen som ligger like over Korsvolltoppen (også kalt Tyskertoppen), en stor naturpark med panoramautsikt over byen og fjorden. I tillegg er det et aktivt idrettsmiljø, hvor Korsvoll IL har et bredt tilbud innen fotball, håndball, innebandy, friidrett, ski, skøyter og kampsport med mer.

Maridalsvannet er den største innsjøen i Oslo og ligger ca. 2 km fra eiendommen. Like nedenfor ligger Brekkedammen med populære friområder og idylliske badeplasser, samt Teknisk museum og Frysja kunstsenter. Fra Maridalsvannet kan man følge de sammenhengende gang- og sykkelveiene langs Akerselva helt ned til sentrum.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 Korsvoll, Spar Tåsen, Coop Mega Nydalen og søndagsåpen Joker Frysja. Spar ligger på Tåsen nærsenter, ca. 1 km unna, og her er det ellers et variert utvalg med apotek, blomsterbutikk, bokhandel, klesbutikk, kafé/restaurant, lege og tannlege med mer. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kun 2 km til Storo Storsenter, som er Oslos største kjøpesenter. Bare 3 minutter fra eiendommen finner vi Frysjaparken. Et moderne og nyetablert boligområde som stadig utvikles med et bredt og voksende servicetilbud. I området finner du blant annet en nyåpnet MENY-butikk med ferskvaredisk, samt apotek, frisør, treningssenter, restaurant og take-away. Flere tilbud er også planlagt, inkludert en dyreklinikk og den populære kaféen Jønk, som snart åpner dørene.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er Skibakken, som ligger ca. 300 meter fra boligen, mens nærmeste T-banestasjon er Tåsen, som ligger ca. 900 meter unna. Ved å benytte bil fra området tar det ca. 8 min til Grefsen, 5 min til Storo, 12 min til Majorstuen og 45 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det ca. 1,2 km til Korsvoll barneskole og ca. 2 km til Nordberg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Frysja - en ny bydel i vekst ligger kort vei fra eiendommen:
Frysja utvikles til en moderne og levende bydel med boliger, næringslokaler, grønne møteplasser og unik nærhet til marka, elven og flere badeplasser. Området får også stadig flere servicetilbud, blant annet dagligvarebutikk, apotek, frisør, kafé og spisesteder.

Skoler og barnehager
Korsvolltoppen friluftsbarnehage, Nydalen Barnehage, Bukken Bruse barnehage, Nordberg barnehage, Havnabakken barnehage.

Korsvoll skole

Elever går videre til Engebråten skole og Nordberg skole (ungdomsskole)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 08.02.1910. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Boligen ble byggemeldt i 1910 i første etasje med kjøkken, værelse 1 og 2, gang og veranda samt kjellerrom som tilleggsdel/ikke varige oppholdsrom.

Det foreligger videre ferdigattest for innredning av wc og dusj i kjeller datert 22.01.1971 og ferdigattest for tilbygg på vestsiden av huset og utskiftning av vinduer datert 30.03.1979. Det ble gitt igangsettingstillatelse til garasje i 1997, men det foreligger ikke ferdigattest. I følge korrespondanse mellom kommunen og arkitekt ansees den som godkjent.

Den 05.09.2025 gav Plan- og bygningsetaten tillatelse til:

Stenging av trapp fra felles gang ned til kjeller
Etablering av ny trapp i eksisterende tilbygg ned til kjelleren fra seksjon 1
Underbygg
Bruksendring av rom i kjeller

Tegninger knyttet til PBE sin tillatelse viser:

Underetasje: Gang 1, gang 2, gang 3, toalett, bad, vaskerom, kjellerbod. Bad er gitt tillatelse til å bli bruksendret til hoveddel, mens øvrige rom i kjeller ansees som tilleggsdel/ikke varige oppholdsrom.
Første etasje: Hall, kjøkken, to soverom, stue, entré

Underbygg og bruksendring av kjeller er allerede gjennomført, og det søkes om godkjenning i ettertid av disse tiltakene.

Tiltaket er gjennomført, med unntak av at det ikke åpnet i de to bæreveggene mellom stue, hall og kjøkken i seksjon 1. Ansvarlig søker vil sende inn søknad om ferdigattest på tiltaket.

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 privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-4420, datert 15.03.2006. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen. Ny plan ble vedtatt, men det ble fremmet innsigelse til planen, og den ble ikke stadfestet etter vedtak fra KDD.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629. PBE varslet i slutten av januar 2026 at de vurderer å forlenge det midlertidige forbudet ut 2026.

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

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Maridalsveien 300 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202455845 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06739
Mottatt sak: 03.05.2024
Ørn eiendom AS foreslår å tilrettelegge for 150 boliger i tre bygg. Planområdet ligger i rød og gul støysone, og planinitiativet er i strid med kommuneplanens støybestemmelser. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke bolig i rød støysone, men mener det kan bygges boliger i gårdsrommet mot småhusbebyggelsen. PBE mener eksisterende bebyggelse må ombrukes, og at planområdet i hovedsak egner seg for næring – i tråd med dagens bruk.

- Carl Kjelsens vei 68 B - oppføring av enebolig
Saksnummer: 2025/09009 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025

- Gjerdrums vei 19 - fasadeendring, ombygging og bruksendring av kontorbygg til studenthybler
Saksnummer: 2025/07886 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

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/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/58/15/1:
21.10.1921 - Dokumentnr: 22 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra ingeniørvesnet
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1953 - Dokumentnr: 6866 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1956 - Dokumentnr: 3445 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1956 - Dokumentnr: 3447 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1973 - Dokumentnr: 9089 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1973 - Dokumentnr: 14346 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2006 - Dokumentnr: 296929 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 190/266

09.10.2025 - Dokumentnr: 1212646 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:270
Bestemmelsen om beliggenhet av del av taket til garasjen

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.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort før 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. Hjemmel vil stå på avdøde frem til overskjøting til ny kjøper. Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli tinglyst sikringsobligasjon eller annen form for pantesikkerhet på eiendommen før overskjøting. Oppgjør vil skje mot tinglyst skjøte.

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - SoME markedsføring kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg foto - Utefoto kr. 1 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 17 500,-

Samlet skal selger betale kr. 162 390,- 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 16. mars 2026

Megler
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Megler 2
Dan Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Korsvollbakken 17E

Nabolaget Havnajordet/Søndre Korsvoll - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	13 min 1.2 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	22 min 1.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	19 min 1.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	4 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	3 min 2.3 km

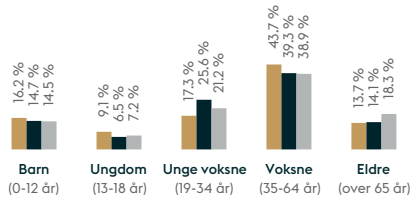
Offentlig transport

Korsvollbakken Linje 25	3 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	11 min 1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.9 km

Barnehager

Korsvolltoppen barnehage (1-5 ... 53 barn	6 min 0.5 km
Nydalen barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 0.7 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 ... 35 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Havnajordet/Søndre Korsvoll	4 443	640
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 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Korsvoll kunstgressbane	9 min
Tåsen skole	14 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	11 min
Avancia Xpress Kjelsås	15 min

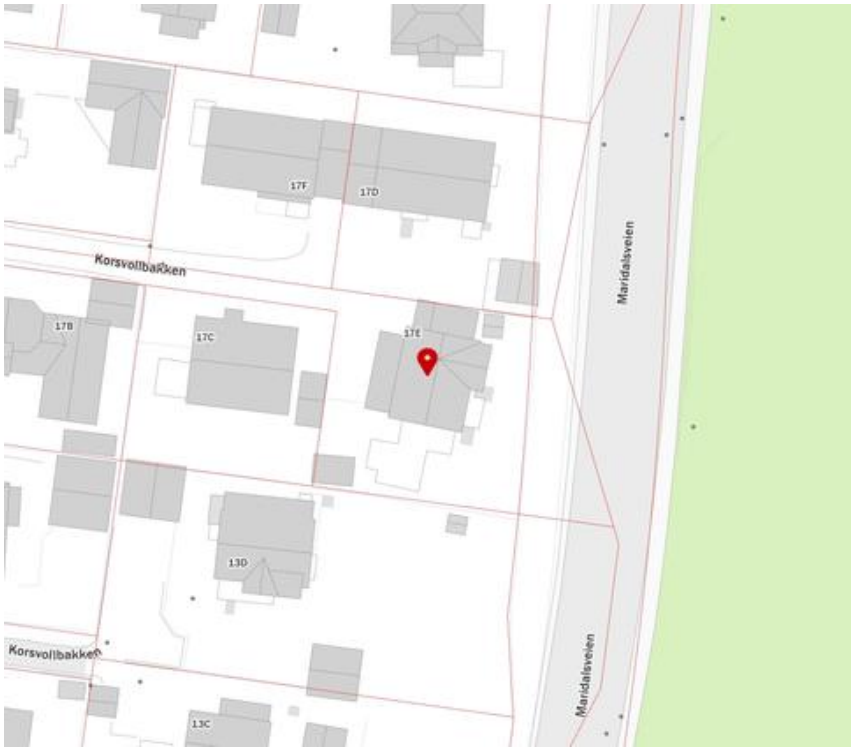
«Meget sentralt til sentrum, marka og Universitetet. Stille, trygt og vennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 92/100



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Korsvollbakken 17E , 0880 OSLO
OSLO kommune
gnr. 58, bnr. 15, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2384 **Eiendomsverdi ref nr:** GX4497

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1911 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk samt NS 3600. Fullmektig låste opp boligen med kort tilrettelegging, men var ikke med på selve befaringen. Boligen fremstår som et totalt oppussingsobjekt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige/kommende vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnede vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Brannsikring mellom naboenhet:
Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1911

UTVENDIG Gå til side

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein eller shingel er påregnelig på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Det opplyses for øvrig av fullmektig om at takstein ble byttet på hovedtaket i ca. 2003.

Nedløp, renner og beslag fra ukjent årstall. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig mec stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Yttervegger i reisverk fra byggeår og tilbygget år. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Utvendig garasje fra ukjent årstall med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Vippeport. Garasjen fremstår med synlige skader generelt og synlige lekkasjeskader i takkonstruksjon.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier.

Grunnet manglende tilkomst til loft på hovedtaket er konstruksjoner ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere kontroll. TGIU.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2007. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2026. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør B60/38db fra og montert i 2026. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Felles hoveddør. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2003. Dør med synlig elde og slitasje.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 10 m². Synlige råteskader og skjevheter. Riving er påregnelig.

Malte betongtrapper fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Det gjøres oppmerksom på at flislagte betongkonstruksjoner er utsatt for bomflis over tid der kommende lokale utbedringer er normalt å forvente.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Tregulv og laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater. Synlig elde og slitasje generelt der oppussing er påregnelig. Stedvis manglende gulvoverflater.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Fabrikkmalt tretrapp fra 2026. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon og uten bruksslitasje.

Malte slette og profilerte innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Fabrikkmalt slette innerdører fra 2026. Dører fremstår med uten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bad fra ukjent årstall. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelasting på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Eldre plastsluk der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Flislagte overflater. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.
Påvist høye fuktprosent ved målinger inne i vegg.

Eldre vaskerom fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelasting på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Plastsluk der levetid ansees som utgått. Malte betongoverflater med synlig saltutslag og løs murpuss på vegg. Naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Vaskerom er dog fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Påvist høye fuktverdier på nedre del av grunnmur.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra eldre årstall med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin. Eldre kjøkken med synlig bruksslitasje der kommende utskiftninger er påregnelig på kort sikt. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom med flislagte overflater og heldekkende servant på underskap, speil, klosett. Naturlig ventilasjon. Oppussing av rommet er påregnelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Røropplegg av eldre kobberrør. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Hovedanlegget er fra byggeår og av soilrør og pvc. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2011 plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang og i kjeller. Samsvarserklæring er ikke fremlagt foruten på arbeider utført i 2026. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuktsikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår. Henviser til punkt for rom under terreng der drenering bør skiftes ut før videre innredning av rom i kjeller.

Grunnmur:
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1911. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1911. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på

Beskrivelse av eiendommen

avløpsrør.

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

Det er avvik i rømningsveier.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

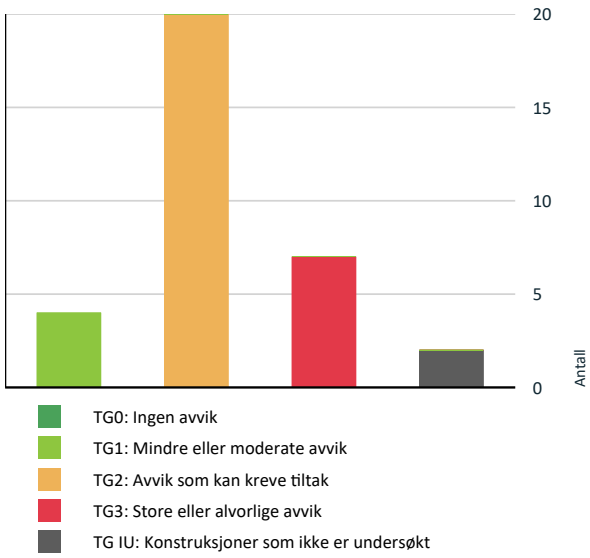
Tomannsbolig

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

Det opplyses om fremlagte byggetegninger i 1.etg og kjeller er nylig omsøkt og er under saksbehandling i kommunen for endelig ferdigattest.

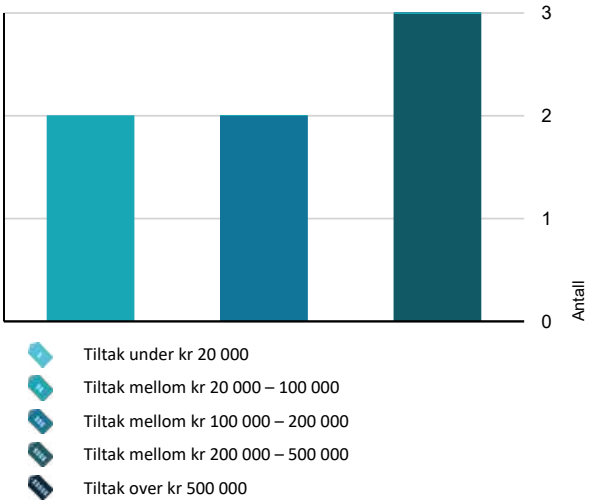
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Salget er overtatt av fullmektig og det er begrenset med opplysninger på objektet. Beskrivelser i rapport er ut fra det som ble observert/oppdaget befaringsdagen. For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Garasje	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	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
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1911

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er fortiden ikke bebodd.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein eller shingel er påregnelig på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp, renner og beslag fra ukjent årstall. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger i reisverk fra byggeår og tilbygget år. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Med tanke på nevnte forhold kan heller ikke underliggende avvik utelukkes med evt. behov for lokale utskiftinger der kostnader rundt dette tilfaller ny eier.

TG 3 Garasje

Beskrivelse

Utvendig garasje fra ukjent årstall med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Vippeport. Garasjen fremstår med synlige skader generelt og synlige lekkasjeskader i takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist omfattende skade i fasade.
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Det bør gjennomføres omfattende utbedringer av råteskader og fuktskader i vegg- og takkonstruksjon, samt utbedring av skjevheter og skader i fasade.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fremtidige fukt- og råteskader. Dersom skadene ikke utbedres, vil det være betydelig risiko for videre forringelse av konstruksjonen, redusert bæreevne og økt fare for sopp- og råteangrep. Riving kan heller ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Generell besiktigelse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Lufting/ventilering bør forbedres.



Generell besiktigelse.

Tilstandsrapport



Generell besiktigelse.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Grunnet manglende tilkomst til loft på hovedtaket er konstruksjoner ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere kontroll. TGIU

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2007. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2026. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt slett ytterdør B60/38db fra og montert i 2026. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Felles hoveddør. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2003. Dør med synlig elde og slitasje.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca. 10 m². Synlige råteskader og skjevheter. Riving er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Malte betongtrapper fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Det gjøres oppmerksom på at flislagte betongkonstruksjoner er utsatt for bomflis over tid der kommende lokale utbedringer er normalt å forvente.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig elde, slitasje og murpusskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokale utskiftinger kan heller ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Vedlikehold er påregnelig.



Vedlikehold er påregnelig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Tregulv og laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis manglende gulv.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Legging av nytt gulv er påregnelig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

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.

Konsekvens/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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de brannteknisk e krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å få gjennomført en grundig kontroll av pipeløpet av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser som kan medføre økt risiko for brann eller lekkasje av røykgasser.



Besiktigelse av ildsted.



Ildplate under feieluke bør opparbeides.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fabrikkmalt tretrapp fra 2026. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon og uten bruksslitasje.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette og profilerte innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

TG 1 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Fabrikkmalt slette innerdører fra 2026. Dører fremstår med uten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad fra ukjent årstall. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelasting på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Eldre plastsluk der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Flislagte overflater. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Påvist høye fuktprosent ved målinger inne i vegg.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer for å redusere fuktigheten i konstruksjonen.
Høye fuktverdier kan over tid føre til muggdannelse, soppvekst og skade på bygningsmaterialer, samt redusert inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utført hulltaking.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eldre vaskerom fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelasting på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Plastsluk der levetid ansees som utgått. Malte betongoverflater med synlig saltutslag og løs murpuss på vegg. Naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Vaskerom er dog fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Påvist høye fuktverdier på nedre del av grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet i grunnmuren, samt undersøke årsaken til de høye fuktverdiene.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre utvikling av fuktskader, som kan føre til skader på konstruksjonen, redusert inneklima og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Påvist høye fuktverdier på nedre del av grunnmur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

kjøkkeninnredning fra eldre årstall med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin. Eldre kjøkken med synlig bruksslitasje der kommende utskiftninger er påregnelig på kort sikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

KJELLERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrom med flislagte overflater og heldekkende servant på underskap, speil, klosett. Naturlig ventilasjon. Oppussing av rommet er påregnelig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
• Det er påvist skader på innredning.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist betydelig fuktskader i konstruksjonen.

Flottøren på klosett må justeres eller byttes.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Noe forhøyet fuktverdier i betongsålen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg av eldre kobberrør. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedanlegget er fra byggeår og av soilrør og pvc. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2011 plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

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 med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang og i kjeller. Samsvarserklæring er ikke fremlagt foruten på arbeider utført i 2026. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
   Varierende historikk på anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Fullmektig har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   El installasjon i en tomannsbolig 1etg og kjeller utført i 2026. Kun spenning på ute, felles entre, og inngangsparti kjeller med egen under fordeling, resterende el anlegg i bolig er frakoblet. Samsvarserklæring på dette arbeidet er fremlagt.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Boligen selges med fullmektig og har ikke selv bodd i boligen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

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?
    Nei

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

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 Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og stedvis alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det opplyses om at varmekabler i kjeller er defekt.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuktsikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår. Henviser til punkt for rom under terreng der drenering bør skiftes ut før videre innredning av rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• 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.



Kontroll av drenering/fuktsikring.



Kontroll av drenering/fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur:
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Behov for lokale utbedringer på grunnmur generelt.

TG RØ Terrengforhold

Beskrivelse

Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1911. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1911. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, kan være behov for utskiftning av anlegget.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er avvik i rømningsveier.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	75	21		96	
Kjelleretasje	52			52	
SUM	**127**	**21**			
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, trapperom, stue, soverom, soverom 2, kjøkken	Garasje	
Kjelleretasje	Trapperom, gang, bad, vaskerom, bod, bod 2, toalettrom, bod 3		

Kommentar

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2, 51 meter i stue.
Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,05 meter i gang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det opplyses om fremlagte byggetegninger i 1.etg og kjeller er nylig omsøkt og er under saksbehandling i kommunen for endelig ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til bostyrer og megler for nærmere info.

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	58	15		1	695 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Korsvollbakken 17E

Hjemmelshaver
Henie Bjørn, Henie Mette

Eierandel
190 / 266

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Snødekket tomt på befaringsdagen og er ikke videre vurdert eller beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	92009820			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	16.03.2026	
3	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GX4497

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
3. mars 2026

Oppdragsnummer
21-0226/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Korsvollbakken 17E, 0880 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Mette og Bjørn Henie sitt dødsbo v/bostyrer Gitte Lundh .

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. mai 1988

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Bjørn Henie og Mette Henie

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: 92009820
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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 Lagt ny tilførselkable fra eksisterende sikringsskap i trappegang 2 etg. Montering av nytt sikringsskap med målerplass. Frakoblet kurser fra eksisterende sikringsskap som går ned til 1 etg og kjeller. Installert nytt elanlegg i felles gang, og tilhørende utelys, Etabert nytt elanlegg for hall. Nye varmekabler i gangen. Resterende gamle kurser er ikke lagt om, anlegget er klargjort for ny installasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover det som er kontrollert av utført arbeid fra elektriker, Proff Elektriker AS.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er kun kjent for boet hvilke arbeider som har blitt utført etter at hjemmelshaverne har gått bort, da dette er utført i boets regi og for boets regning. For arbeid som har blitt utført tidligere år har det blitt gjennomført uavhengig kontroll av Norsk Byggekontroll v/Rune Bratlie etter befaring 09.12.2025. Konklusjon fra slik kontroll var at det ikke forelå avvik. Tilbygget og kjellermuren ble vurdert som tilfredsstillende utført og i god stand. De arbeider som har blitt utført i boets regi i 2025-2026: - Utsparing for ny trapp ned til kjeller fra 1 etg. Trappen er satt inn der det tidligere var soverom i 1 etg, som nå er gjort om til trapp og trappegang. - Det er satt inn rømningsvindu i rommet under trappen i kjelleretasjen - Det er satt opp lettvegg i tidligere stue i 1 etg, som deler stuen i to, slik at det her er etablert to soverom i stedet for stue. - Brannskille mellom yttergang og ny gang er oppført ned mot gammel trappekjeller. Arbeidene er omsøkt. Arkitekt ved arbeidene: Waelgaard Salim arkitekter v/arkitekt Alexander Minge Salim Entreprenør ved arbeidene: Vrålstad Bygg AS v/Martin Vrålstad

---

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Utførte arbeider i boets regi er ferdigstilt i tråd med søknad. Det avventes brukstillatelse/ferdigattest.

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: Kun småhusplanen er kjent.

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?

Ja

Beskriv: Det foreligger privat avtale om eksklusiv bruksrett til utearealer, samt vedtekter for sameiet (tomannsbolig).

---

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?

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.

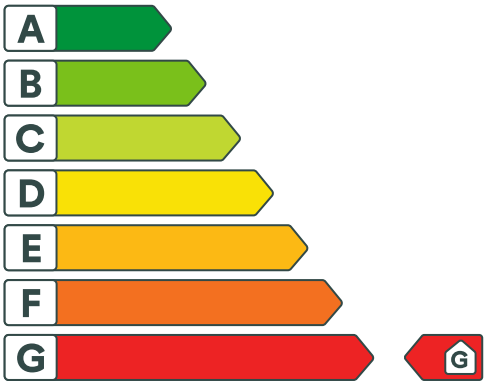
Oppdragsnummer: 21-0226/25

enova

Energiattest



Adresse **Korsvollbakken 17E, 0880 OSLO**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270400**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80156952**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1911**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **148,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **370,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **370,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 992 kWh**



Korsvollbakken 17E, 0880 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Korsvollbakken 17E, 0880 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET
KORSVOLLBAKKEN 17 E

Vedtatt 1. juli 2025

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Korsvollbakken 17e.

Korsvollbakken 17e, med gnr. 58 bnr. 15 i Oslo kommune, består av 2 eierseksjoner:

Seksjon 1, sameiebrøk 190/266.
Seksjon 2, sameiebrøk 76/266.

Eiendommen er bestående av en seksjonert horisontal tomannsbolig, der seksjon 1 består av førsteetasje og underetasje, og seksjon 2 består av andreetasje og krypsloft.

Utvendig fellesareal, inkludert garasje, er ikke seksjonert.

2. Seksjonseiernes bruksrett

2.1 Eksklusiv bruksenhet (enerett)

Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett (enerett) til garasje, utvendig bod bak garasjen og østre del av hage.

Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett (enerett) til søndre del av hage og utvendig bod i søndre del av hage.

Se illustrasjon under vedr. inndeling av hage (østre del angitt ca. 143 m2 og søndre del angitt ca. 139 m2*).



*Inndeling av hage er kun en illustrasjon. Arealangivelsene er ikke kontrollmålt.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

2.2 Felles bruksareal

Uteareal som ikke omfattes av den enkelte seksjonseiers eksklusive bruksareal, jfr. punkt 2.1, disponeres av de to seksjonene i fellesskap.

Plassen foran garasjen er biloppstillingsplass for seksjon 1, mens plassen foran hovedinngangen til boligen mot søndre gjerde er biloppstillingsplass for seksjon 2.

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Årsmøtet kan bestemme hvordan fellesarealene skal brukes.

2.3 Reseksjonering

Ovennevnte bestemmelser om eksklusiv bruksrett, jfr. punkt 2.1 er gyldig i 30 år fra denne dato, jfr. eierseksjonsloven av 2017 § 25 femte ledd. Gyldighetstiden følger av den tid enhver tid gjeldende lovbestemmelse.

Seksjonseierne forplikter seg til å gjennomføre reseksjonering før den til enhver tid gjeldende gyldighetsperiode er utløpt, hvor seksjonseiernes respektive bruksretter enten 1) tillegges bruksenheten som tilleggsdel fra fellesarealet eller 2) ved at arealet gjøres til en del av bruksenhetens hoveddel.

Seksjonseierne kan når som helt i løpet av gyldighetsperioden kreve seksjonering av fellesareal i henhold til vedtektenes bestemmelser om eksklusiv bruksrett, jfr. punkt 2.1, uten andre vilkår enn varsel med 6 måneders frist. Kostnader i forbindelse med reseksjonering skal deles mellom seksjonseierne i henhold til eierbrøk.

3. Vedlikehold og bruk

Seksjonseieren skal vedlikeholde sin seksjon (seksjonerte del av tomannsbolig), dette omfatter også dører og vinduer, og sin eksklusive bruksenhet, jfr. punkt. 2, slik at skader på fellesarealene, annen seksjon og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Kostnadene bæres av den enkelte seksjon.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader, herunder blant annet vedlikehold av felles anlegg, forsikring mv. skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Offentlige avgifter, vann- og renovasjonsutgifter blir beregnet for den enkelte seksjon.

Utvendige vedlikehold av felles fasade, med unntak av vinduer og dører, som for eksempel maling mv. skal ved behov besørges av sameiet og fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk.

5. Årsmøtet og ekstraordinære sameiermøter

Sameiet skal ikke ha et styre, men ledes av sameierne der beslutninger tas i årsmøte, eller på ekstraordinært sameiermøte.

Hvert år avholdes sameierne et årsmøte (ordinært sameiermøte) innen utgangen av april måned. På årsmøtet skal sameierne behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet. Innkallingen samordnes mellom de to seksjonen.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles av en av sameierne. Innkallingen til ekstraordinært sameiermøte skal skje på samme måte med minst 14 dagers varsel.

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet/ ekstraordinært sameiermøte. Beslutninger fattes med flertall. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

6. Husordensregler

Som husordensregler gjelder de regler sameierne til hver til bestemmer.

7. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Ved forhold som ikke er regulert i vedtektene, gjelder eierseksjonsloven.

***

Rapport fra risikovurdering

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Vrålstad Bygg AS	Stanseveien 13	0975 (OSLO)	71612

Kontaktperson	Telefon	E-post
Martin Vrålstad		

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

El installasjon i en tomannsbolig 1etg og kjeller

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Korsvollbakken 17E	0880 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2026-01-05			7359992891044756

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Bolighus

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Proff Elektriker AS	Grenseveien 99	0663 (Oslo)	912575721

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
912588092	Nikos Mitis	982 93 333	post@proffelektriker.no

Rapportens omfang

Krever tiltaket melding til netteier?

○ Hele anlegget ◉ Anleggsdel ○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1. Anleggssikkerhet

1.1 Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

1.2 Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Har du tatt hensyn til og samordnet krav med andre fag, f.eks TEK?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.4 Er de ytre påvirkningene og driftsforholdene for installasjonen normale?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.5 Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.6 Har du vurdert kravet til komfyrvakt?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.7 Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.8 Er alle forhold vedrørende lading av elektriske kjøretøy vurdert?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.9 Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.10 Har du vurdert forholdene for, og egenskapene til, valgt overspenningsbeskyttelse?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

1.11 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?

◯ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.11.1 Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?

◯ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.12 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?

◯ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.12.1 Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?

◯ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.12.2 Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?

◯ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.13 Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?

◯ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.13.1 Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?

◯ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.14 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?

◯ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.15 Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?

◯ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?

◯ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.15.2 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

◯ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.16 Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?

◯ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.17 Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?

◯ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

1.18 Er uttak for USB-lading vurdert i samråd med kunde/eier?

◯ Ja ◯ Nei ● Ikke aktuelt

Kommentar

1.19 Er eller skal anlegget tilknyttes lokal energiproduksjon og/eller lokal lagring av energi?

◯ Ja ◯ Nei ● Ikke aktuelt

Kommentar

2. Kompetanse

2.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?

● Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

3. Eventuelt

3.1 Har du fått tilgang til alle relevante opplysninger for gjennomføring av denne risikovurderingen?

● Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

3.2. Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Risikovurdert av

Navn	Dato	Signatur
Nikos Mitis	2026-01-05	Elektronisk signert av Nikos Mitis. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Eier/bruker (ved behov)

Navn	Dato	Signatur

Rapport fra sluttkontroll

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Vraalstad AS	Stanseveien 13	0975 (OSLO)	71612

Kontaktperson	Telefon	E-post
Martin Vrålstad		

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

El installasjon i en tomannsbolig 1etg og kjeller

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Korsvollbakken 17E	0880 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2026-01-05	2026-02-11	2026-02-11	7359992891044756

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Bolighus

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Proff Elektriker AS	Grenseveien 99	0663 (Oslo)	912575721

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
912588092	Nikos Mitis	982 93 333	post@proffelektriker.no

Rapportens omfang

○ Hele anlegget ◉ Anleggsdel

Kommentar

1etg kjeller .

1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Kun spenning på ute, felles entre , og inngangsparti resterende el anlegg i bolig er frakoblet.

2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.8 Er leder og vern riktig koordinert?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.9 Er justerbare vern riktig justert?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.12 Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?

Metode og verdi:

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.5 Er det kontrollert spenningsfall?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

3.6 Er anlegget funksjonstestet?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

Elkontroll for bolig anbefales
etter følgende antall år:

Kommentar

4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

4.4 Er installasjonen ladeklar?

◯ Ja ◉ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Montør

Navn	Dato	Signatur
Tor - Erik Bogen	2026-02-11	Elektronisk signert av Tor - Erik Bogen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kontrollert av

Navn	Dato	Signatur
Tor - Erik Bogen	2026-02-11	Elektronisk signert av Tor - Erik Bogen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Garantiskjema varmekabel

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Vrålstad Bygg AS	Stanseveien 13	0975 (OSLO)	71612

Kontaktperson	Telefon	E-post
Martin Vrålstad		

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Korsvollbakken 17E	0880 (Oslo)		

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Proff Elektriker AS	Grenseveien 99	0663 (Oslo)	912575721

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
912588092	Nikos Mitis	982 93 333	post@proffelektriker.no

Beskrivelse

El installasjon i en tomannsbolig 1etg og kjeller

Merkeverdier

Produkt	Leder	Driftspenning
1037207, ØS 30-21 16W, 800W 50m, ØS Varme	To-leder	230 V

Lengde	Metereffekt	Nom. effekt	Kabelens nominelle motstand
50 m	16 W/m	800 W	63 Ohm

Kontrollmåling

Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm)

Før installasjon	Montør	Før innstøpning	Dato
67,4	Andreas Vasilakopoulos	67,4	2026-01-21

Før tilkobling
69

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm)

Garantiskjema varmekabel

Før installasjon	Montasjedybde	Før innstøpning	Antall elementer/matter installert
999	5	999	1
Før tilkobling	**Installert/oppvarmet areal**	**Montør**	**Flateeffekt oppvarmet areal**
200	5,8	Andreas Vasilakopoulos	137,93
Dato	**Sikringsstørrelse**		
2026-02-09	15 A		

☒ Utløsestrøm for jordfeilvern (30 mA)

Jording

☒ Jordet kabelskjerm ☐ Jordet netting ☐ Jordet sluk

Annet

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

☒ Planlegging ☒ Utførelse av montasje

Installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene

Styresystem/regulering

Typebetegnelse

Følertype

☒ Gulvføler ☐ Romføler ☐ Maksvåkter/maksbegrenser (MV)

Installatør

☒ Varmkabelanlegget er montert i henhold til leverandørens installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

Spesielle forhold ved denne installasjonen

Støper/Murer

Støpemasse benyttet	Støpetykkelse (ca)

Kontrollert av

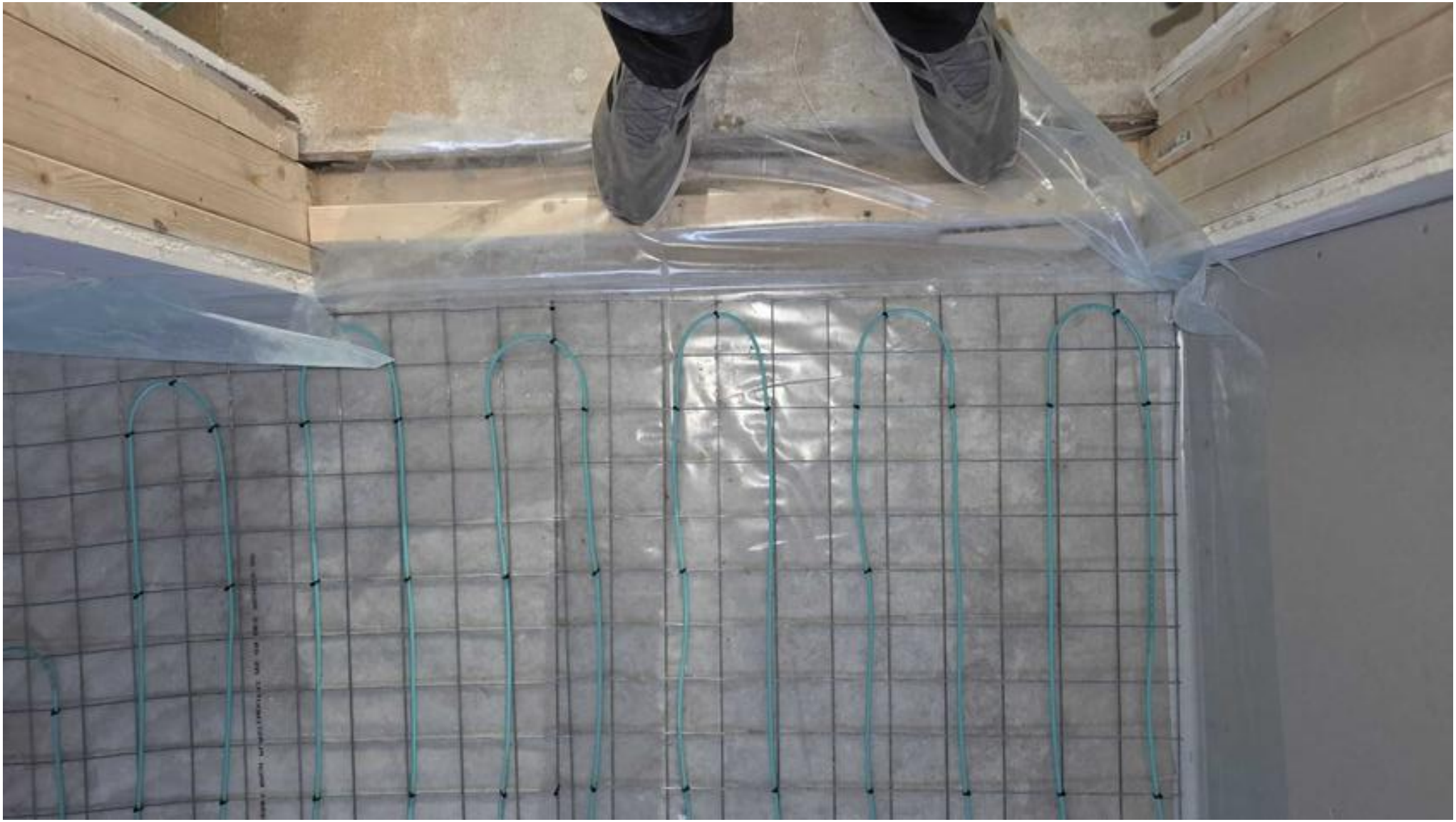
Navn	Dato	Signatur
Andreas Vasilakopoulos	2026-01-22	Elektronisk signert av Andreas Vasilakopoulos. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.












METREL
MI 3125 BT
CONTINUITY
R:69Ω
CAL
L1
PE
L2
CE
TEST
Bluetooth
MEM
HELP
CAL CLR
NEXT
BACK
function selector
Eurotest COMBO


METREL
MI 3125 BT
R ISO 250V 1MΩ
R:>200MΩ
Um:262V
L1
PE
L2
Bluetooth
TEST
MEM
HELP
CAL
NEXT
BACK


METREL
MI 3125 BT
CONTINUITY
R:69Ω
L1
PE
L2
CAL
TEST
Bluetooth
MEM
HELP
CAL CLR
NEXT
BACK
function selector
Eurotest COMBO


METREL
MI 3125 BT
CONTINUITY
R:69Ω
L1
PE
L2
CAL
TEST
Bluetooth
MEM
HELP
CAL CLR
NEXT
BACK
function selector
Eurotest COMBO


METREL
MI 3125 BT
R ISO 250V 1MΩ
R:>200MΩ
Um:262V
L1
PE
L2
TEST
Bluetooth
MEM
HELP
CAL
NEXT
BACK

Rapport – Uavhengig kontroll av utførte arbeider

Adresse: Korsvollbakken 17E
Dato for kontroll: 09. desember 2025
Kontrollør: Norsk Byggekontroll AS v/ Rune Bratlie

Bakgrunn
Plan- og bygningsetaten har krevd uavhengig kontroll av allerede utførte arbeider med fokus på konstruksjonssikkerhet. Kontrollen gjelder tilbygget og underetasjen, inkludert kjellermur, som ble oppført rundt 1970.

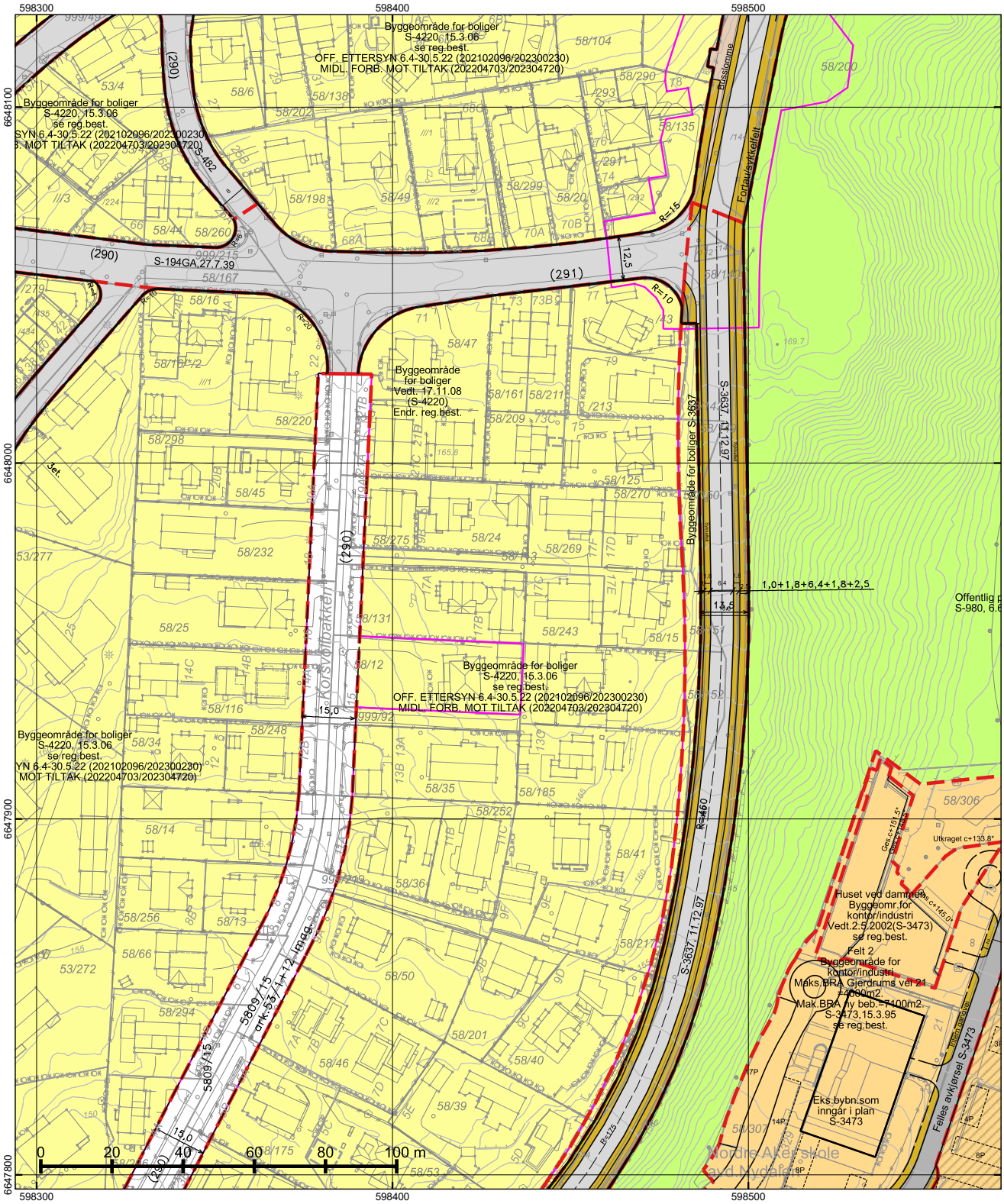
Det er presisert at kontrollen skal vurdere kvalitet og sikkerhet etter datidens byggemetoder, ikke dagens TEK17-krav.

Observasjoner
- Tilbygget fremstår som solid og godt utført.
- Ingen tegn til setningsskader.
- Ingen riss eller sprekker i mur konstruksjonen.
- Ingen synlige svakheter i bærende konstruksjoner.
- Muren er av god kvalitet og samsvarer med byggemetoder fra oppføringstidspunktet.

Vurdering
Basert på visuell kontroll og vurdering av konstruksjonssikkerhet er det ingen avvik å rapportere. Arbeidene er utført i henhold til datidens standard og fremstår som stabile og sikre.

Konklusjon
Det foreligger ingen avvik. Tilbygget og kjellermuren vurderes som tilfredsstillende utført og i god stand.

Norsk Byggekontroll AS
Rune Bratlie



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2026
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, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

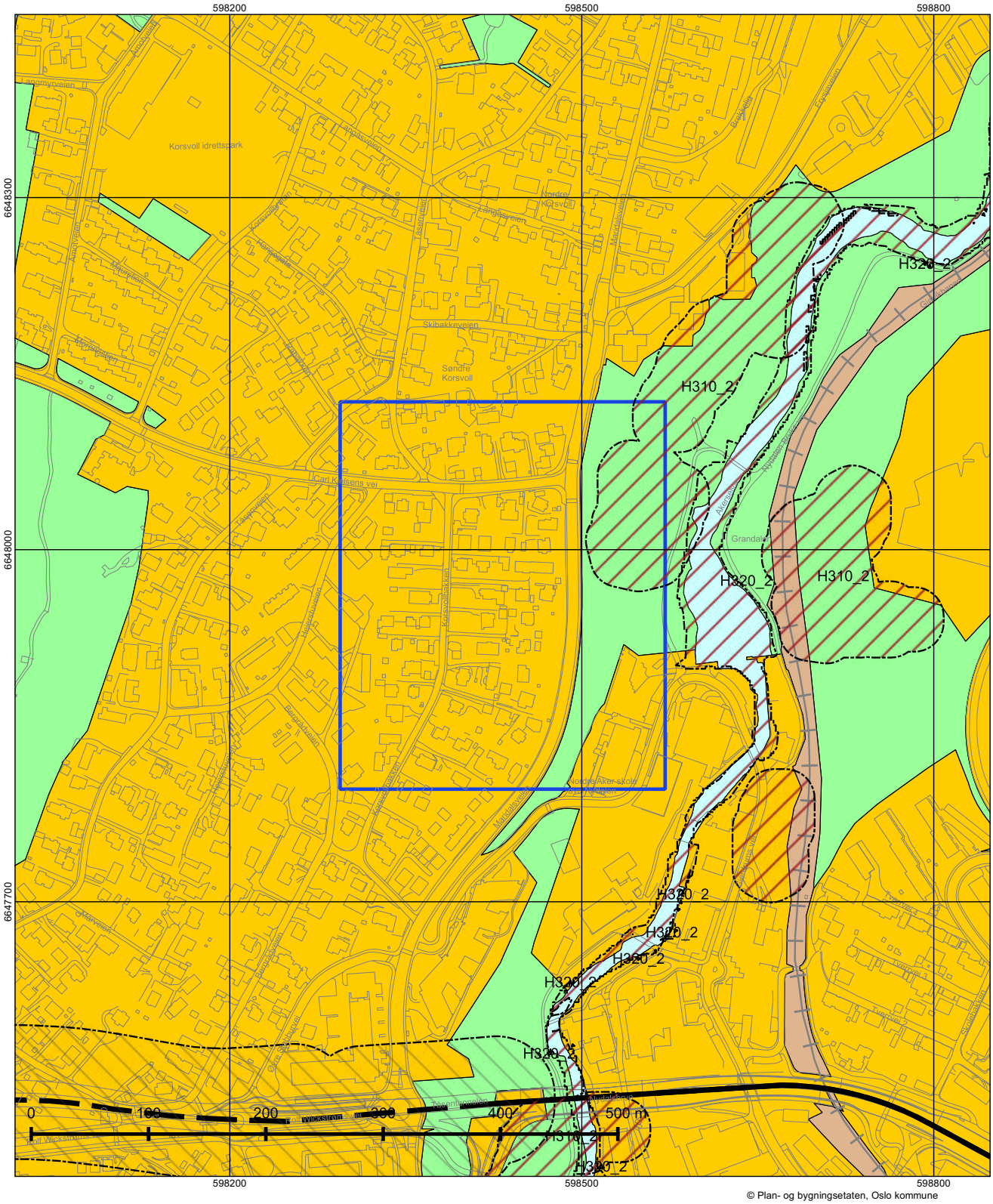
PlottID/Best.nr: 153076/ 86526697
Deres ref.:
Adresse: Korsvollbakken 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 58/15

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: 11.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153076/86526697
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dan-Christian Jensen
KORSVOLLBAKKEN 17E

Dato: 11.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526697
8988215

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.58 BNR. 15

Vi viser til bestilling av 20260211 for KORSVOLLBAKKEN 17E.

GNR. 58 BNR. 15

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.08.1906.

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

695 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


Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.02.2026 Målestokk 1: 1000
598350
598400
598450
598500
598550
6648050
6648000
6647950
6647900
Korsvollbakken
58/167
58/16
58/16*/2
58/220
58/298
58/45
58/232
58/25
58/116
58/34
58/14
58/13
58/47
58/161
58/211
58/209
58/213
58/143
58/149
58/125
58/270
58/150
58/275
58/24
58/269
58/113
58/131
58/243
58/15
58/161
58/12
58/42
58/152
58/248
999/92
58/35
58/185
58/252
58/41
999/219
58/36
58/217
58/308
53/277
/43
/213
/219
/434
/435
/1
/2
/3
/4
/5
/6
/7
/8
/9
/10
/11
/12
/13
/14
/15
/16
/17
/18
/19
/20
/21
/22
/23
/24
/25
/26
/27
/28
/29
/30
/31
/32
/33
/34
/35
/36
/37
/38
/39
/40
/41
/42
/43
/44
/45
/46
/47
/48
/49
/50
/51
/52
/53
/54
/55
/56
/57
/58
/59
/60
/61
/62
/63
/64
/65
/66
/67
/68
/69
/70
/71
/72
/73
/74
/75
/76
/77
/78
/79
/80
/81
/82
/83
/84
/85
/86
/87
/88
/89
/90
/91
/92
/93
/94
/95
/96
/97
/98
/99
/100
/101
/102
/103
/104
/105
/106
/107
/108
/109
/110
/111
/112
/113
/114
/115
/116
/117
/118
/119
/120
/121
/122
/123
/124
/125
/126
/127
/128
/129
/130
/131
/132
/133
/134
/135
/136
/137
/138
/139
/140
/141
/142
/143
/144
/145
/146
/147
/148
/149
/150
/151
/152
/153
/154
/155
/156
/157
/158
/159
/160
/161
/162
/163
/164
/165
/166
/167
/168
/169
/170
/171
/172
/173
/174
/175
/176
/177
/178
/179
/180
/181
/182
/183
/184
/185
/186
/187
/188
/189
/190
/191
/192
/193
/194
/195
/196
/197
/198
/199
/200
/201
/202
/203
/204
/205
/206
/207
/208
/209
/210
/211
/212
/213
/214
/215
/216
/217
/218
/219
/220
/221
/222
/223
/224
/225
/226
/227
/228
/229
/230
/231
/232
/233
/234
/235
/236
/237
/238
/239
/240
/241
/242
/243
/244
/245
/246
/247
/248
/249
/250
/251
/252
/253
/254
/255
/256
/257
/258
/259
/260
/261
/262
/263
/264
/265
/266
/267
/268
/269
/270
/271
/272
/273
/274
/275
/276
/277
/278
/279
/280
/281
/282
/283
/284
/285
/286
/287
/288
/289
/290
/291
/292
/293
/294
/295
/296
/297
/298
/299
/300
/301
/302
/303
/304
/305
/306
/307
/308
/309
/310
/311
/312
/313
/314
/315
/316
/317
/318
/319
/320
/321
/322
/323
/324
/325
/326
/327
/328
/329
/330
/331
/332
/333
/334
/335
/336
/337
/338
/339
/340
/341
/342
/343
/344
/345
/346
/347
/348
/349
/350
/351
/352
/353
/354
/355
/356
/357
/358
/359
/360
/361
/362
/363
/364
/365
/366
/367
/368
/369
/370
/371
/372
/373
/374
/375
/376
/377
/378
/379
/380
/381
/382
/383
/384
/385
/386
/387
/388
/389
/390
/391
/392
/393
/394
/395
/396
/397
/398
/399
/400
/401
/402
/403
/404
/405
/406
/407
/408
/409
/410
/411
/412
/413
/414
/415
/416
/417
/418
/419
/420
/421
/422
/423
/424
/425
/426
/427
/428
/429
/430
/431
/432
/433
/434
/435
/436
/437
/438
/439
/440
/441
/442
/443
/444
/445
/446
/447
/448
/449
/450
/451
/452
/453
/454
/455
/456
/457
/458
/459
/460
/461
/462
/463
/464
/465
/466
/467
/468
/469
/470
/471
/472
/473
/474
/475
/476
/477
/478
/479
/480
/481
/482
/483
/484
/485
/486
/487
/488
/489
/490
/491
/492
/493
/494
/495
/496
/497
/498
/499
/500
/501
/502
/503
/504
/505
/506
/507
/508
/509
/510
/511
/512
/513
/514
/515
/516
/517
/518
/519
/520
/521
/522
/523
/524
/525
/526
/527
/528
/529
/530
/531
/532
/533
/534
/535
/536
/537
/538
/539
/540
/541
/542
/543
/544
/545
/546
/547
/548
/549
/550
/551
/552
/553
/554
/555
/556
/557
/558
/559
/560
/561
/562
/563
/564
/565
/566
/567
/568
/569
/570
/571
/572
/573
/574
/575
/576
/577
/578
/579
/580
/581
/582
/583
/584
/585
/586
/587
/588
/589
/590
/591
/592
/593
/594
/595
/596
/597
/598
/599
/600
/601
/602
/603
/604
/605
/606
/607
/608
/609
/610
/611
/612
/613
/614
/615
/616
/617
/618
/619
/620
/621
/622
/623
/624
/625
/626
/627
/628
/629
/630
/631
/632
/633
/634
/635
/636
/637
/638
/639
/640
/641
/642
/643
/644
/645
/646
/647
/648
/649
/650
/651
/652
/653
/654
/655
/656
/657
/658
/659
/660
/661
/662
/663
/664
/665
/666
/667
/668
/669
/670
/671
/672
/673
/674
/675
/676
/677
/678
/679
/680
/681
/682
/683
/684
/685
/686
/687
/688
/689
/690
/691
/692
/693
/694
/695
/696
/697
/698
/699
/700
/701
/702
/703
/704
/705
/706
/707
/708
/709
/710
/711
/712
/713
/714
/715
/716
/717
/718
/719
/720
/721
/722
/723
/724
/725
/726
/727
/728
/729
/730
/731
/732
/733
/734
/735
/736
/737
/738
/739
/740
/741
/742
/743
/744
/745
/746
/747
/748
/749
/750
/751
/752
/753
/754
/755
/756
/757
/758
/759
/760
/761
/762
/763
/764
/765
/766
/767
/768
/769
/770
/771
/772
/773
/774
/775
/776
/777
/778
/779
/780
/781
/782
/783
/784
/785
/786
/787
/788
/789
/790
/791
/792
/793
/794
/795
/796
/797
/798
/799
/800
/801
/802
/803
/804
/805
/806
/807
/808
/809
/810
/811
/812
/813
/814
/815
/816
/817
/818
/819
/820
/821
/822
/823
/824
/825
/826
/827
/828
/829
/830
/831
/832
/833
/834
/835
/836
/837
/838
/839
/840
/841
/842
/843
/844
/845
/846
/847
/848
/849
/850
/851
/852
/853
/854
/855
/856
/857
/858
/859
/860
/861
/862
/863
/864
/865
/866
/867
/868
/869
/870
/871
/872
/873
/874
/875
/876
/877
/878
/879
/880
/881
/882
/883
/884
/885
/886
/887
/888
/889
/890
/891
/892
/893
/894
/895
/896
/897
/898
/899
/900
/901
/902
/903
/904
/905
/906
/907
/908
/909
/910
/911
/912
/913
/914
/915
/916
/917
/918
/919
/920
/921
/922
/923
/924
/925
/926
/927
/928
/929
/930
/931
/932
/933
/934
/935
/936
/937
/938
/939
/940
/941
/942
/943
/944
/945
/946
/947
/948
/949
/950
/951
/952
/953
/954
/955
/956
/957
/958
/959
/960
/961
/962
/963
/964
/965
/966
/967
/968
/969
/970
/971
/972
/973
/974
/975
/976
/977
/978
/979
/980
/981
/982
/983
/984
/985
/986
/987
/988
/989
/990
/991
/992
/993
/994
/995
/996
/997
/998
/999
/1000

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

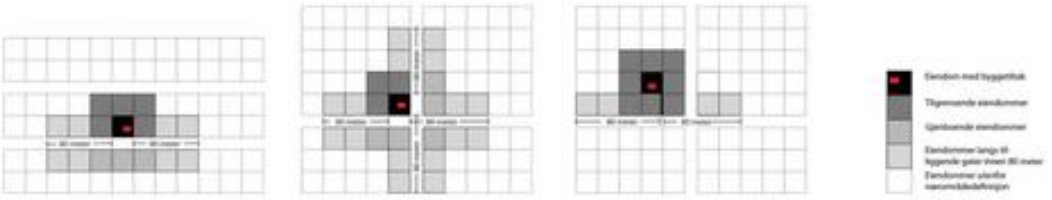
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

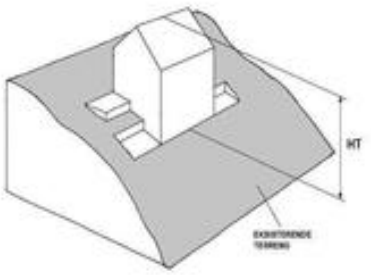
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

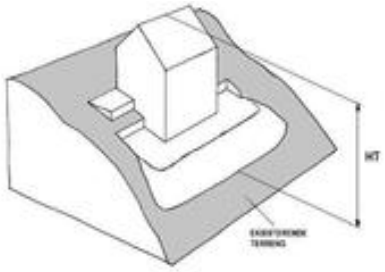
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

Utskriftsdato: 11.02.2026

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: 11.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-58/15 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Korsvollbakken 17E 0880 OSLO
Fakturamottaker:	Henie Erik Korsvollbakken 17 E 0880 OSLO
Eiernavn:	Henie Erik

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

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 11.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-58/15/0/1	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 18 201,81
Eiendomsadresse:	Korsvollbakken 17E 0880 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 4 797,00
Fakturamottaker:	Kristoffer Normann Henie-Dragland v/ Henie Bjørn Dødsbo, Faret 12 B 1344 HASLUM		
Eiernavn:	Henie Bjørn	Totalt	NOK 22 998,81

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	12 764,68
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Renovasjonsgebyr	5 201,13
Eiendomsskatt	4 797,00
Totale avgifter	**22 998,81**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Gnr. 58 Bnr. 15

Maridalsveien 324

Jnr. 1910-23

Våningshus og uthus

Bygningsenhetsnr.: 80156952

Sanert 2-88 dato HH sign.

Schema Nr. 1.

Bygge-Anmeldelse.

Bygningskommissionen har under 21de Juni 1899 for Anmeldelse angaaende Nybygning, Til- og Paabygning samt Hovedreparationer vedtaget dette Schema (Nr. 1), som af Anmelderen skal nøiagtig udfyldes for hver Post, og indleveres med Bilag i 2 Exemplarer tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Bygværkets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. I Planerne maa det anvendte Materiale for Vægge være betegnet paa kjendelig Maade, f. Ex. særskilt for Murværk, Bindingsværk, Træ, Rabitz, Monier, Beton osv. I Facadetegning og Snit angives det bestemte Plan for Gaardsplads, Fortoug og ligeledes Dybde for Kjældergulv, Area og Fundamenter, alt tydelig med indskrevne Maal, særlig Dybden ved alle Nabogrændser. Endvidere Bygningens og Etagernes Høider m. V. Tegningerne skal være udført paa stærkt Papir eller Lærred og daterede samt signerede. **Anmeldelsen indsendes gjennem Bygningsinspektøren.**

BYGNINGSCHEFEN 124/10. AKER

BYGNINGSINSPEKTØREN I AKER Indk. 23/1910 2 Bilag. V

J.-Nr.

Til

Bygningschefen. i Aker

I Henhold til Bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efternævnte Byggearbeider agtes udført paa

Matr.-Nr. Jamt № 324 Parcel af Nygaard V. Aker

BYGNINGSENHETS nr. 8101/5/6/9/5/2

§ 25. Passus 1.

Passus 2

Litr. a. Fortegnelse over vedlagte Tegninger og Bilag, cfr. § 46 Passus 3, § 52 og § 68 Passus 2.

Fa Exemplarer af Vaaningshus mod 1=10
Fa — — — Udhus — 1=6
Fa — — — Situationsplan — 1=20
Et undergaaende til Reguleringskommissjon
Et — — — Tarmen Kabel i Aker

Litr. b. Forklaring over Arbeidet, cfr. §§ 71 Litr. b, 73, 76 Litr. 2, 78, 84 m Fl. og Beskrivelse over Grundens Beskaffenhed, cfr. §§ 76 Passus 2, 78, 58 og 84.

Bestaar af Sandet lere

Litr. c. Byggelinie. Afstand fra Reguleringslinie. Passager. Villabebyggelse, cfr. § 6 Passus 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Litr. d. Stabilitetsberegninger for Konstruktioner og Materialier, cfr. §§ 57, 87, 88 og 89.

§ 14. Gadens Oparbeidelse. Vedlagt anbragende

§ 30. *Passus 1 og 4.* Gadens Bredde, cfr. § 6 Passus 3, Forhusets Høide.

Passus 7. Side- og Bagbygningers Høide, ligeoverfor liggende Bygningers Høide, Gaardsrummets Tværmaal og Middelhøide under Gaden.

§ 31. *Passus 1.* Afstand fra Nabo. 4 meter

§ 39. Kloakledning og Kummer.

§ 40. *Passus 1, 2 og 6.* Uoverdækket Gaardsrums Størrelse, Bebyggelsens Areal, cfr. § 94. Vaanne Kjøbt 74,22 m² Ullins 12,98 m²

§ 41. *Passus 1.* Fundamentets Dybde, Dimensioner, Beskaffenhed og Udførelse. Udføres af grannit (granster)

Passus 3. Isolation.

§ 42. *Passus 1 og 2.* Etagehøider, Rummenes Gulvflade og Lysareal. 1ste Etage høide 2,90 m 2den Etage 2,85 m

Passus 3. Beskyttelse mod Kulde for Lofts- og Portrumsværelser. Samtlige steder Loges tegnenes 2 gange med pap

Passus 5, 6 og 7 og § 43 Passus 1 d. Ventilation, Overlys.

§ 43. *Passus 1, Litr. a og b.* Kjælderrum til varigt Ophold for Mennesker, cfr. § 41 Pass. 6.

Passus 1, Litr. e. Arealer, cfr. § 48 Passus 3.

§ 45. *Passus 1 og 2.* Hovedindgang og Indkjørsel.

§ 46. *Passus 1.* Lysgaarde.

Passus 3. Antal Heisanlæg med særskilt Anmeldelse.

§ 47. *Passus 1, 2, 3 og 4.* Indvendige Trapper. Bredde, Stigningsforhold. Hovedtrappens Bredde imellem Rækværk.

Passus 10. Fritrapper.

§ 48. *Passus 1.* Udvendige Trapper, Fremspring og Højde, cfr. § 6, Passus 3. Kjældernedgange.
Passus 3, cfr. § 43 Litr. c. Arener, Fremspring, Udstyr.

§ 49. *Passus 1* Tagvinkler.
Passus 2. Tagformer.

§ 50. Udladning af Hovedgesims. 0,60 cm

§ 51. Tækning. Vaanskinstekkes med Tegelsten (flad)
Udhus med pap

§ 53. Balkoner, Karnapper, Portaler.

§ 56. Skure af Træ. Grundflade. Højde. Gjennem.

§ 58. *Passus 1.* Bygning for større Antal Mennesker.
Passus 3. Rum bestemte til ildelugtende Stoffe, cfr. § 2 Litr. b.

§ 59. *Passus 1.* Lokumer.

Passus 2. Stald, Fjøs, Grisehus.

§§ *61, 62 og 63.* Indhegning, Rækværk og Afvisere.

§ 65. Skorstensriber, Antal, Dimensioner. 7 cm 0,47 × 0,47 cm

§ 66. Lodriber, Antal, Dimensioner.

§ 67. Anbringere.

§ 68. *Passus 2.* Fabrikpiber, Tværsnit, Dimensioner, Fundamentering.

§ 71. *Litr. b.* Opvarmningsapparater, cfr. § 90 og § 74 Pasus 1. (

Litr. d 1. Bagerovn og Lign., cfr. § 90. (

§ 72. Gasovne. (

§ 73. Dampkjedler. Størrelse, Hestekraft, cfr. § 90. (

§ 75. *Pasus 2.* Trukne Røgror. Ingen

§ 76. *Pasus 2.* Ildfarlige Anlæg, bilagt med Beskrivelse, cfr § 25 Pasus 2, Litr. b. (

§ 78. Industrielle Anlæg med Beskrivelse, cfr. § 25 Pasus 2, Litr. b. {

§ 84. Fyld i Vægge og Stubbeloft, cfr. § 25 Pasus 2, Litr. b. Vegger opføres af 2 Bøn og Luftes op. Stubbeloft lenges ber ovan fyld

§ 87. Isolation af Jernkonstruktioner.

Bevidnelse fra den Ansvarshavende _____ vedlægges.

Dette Byggearbeide er overensstemmende med Paabud i Lov af 27. Mai 1887 angaaende Naboejendomsforhold dens § 3, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 8/2 1910

Eier: Edv Henie Anmelder: Edv Henie

Adresse: Manidalsveien Adresse: Manidalsveien 31 III

Ansvarshavende:

Adresse:

BYGNINGSINSPEKTØREN I AKER
A.-M. 23/1910 V
1 Bilag.

58/15

Meldt SER ~~Type 7.~~ 23/10-79 A.U.

Expeditions-Dokument

angaaende [illegible]

Eier: Nbr. Hevia

paa Gr.-No. 58 B.-No. 15 Nyppard

Parcel No. 324 til ~~Gade-No.~~ Maridalsveien

Indleveret 8de Februar 1910 Attesteret

BYGNINGSINSPEKTØREN
19 - 2 - 1910
I AKER

Oversendes Hrr. Overingenioren med Anmodning om, at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. ~~samt medfølgende Kloakplan.~~

Akers Bygningsvæsen den 9de februar 1910

Joh. S. Meinich

OVERINGENIØREN I AKER 18/10

Foranlediget til Maridalsveien er ansøkt med sit nytilbygg mot vest paa [illegible] tomten inntil 4 meter fra naboskillet.

Akers overingeniørkontor d. 22 feb. 1910

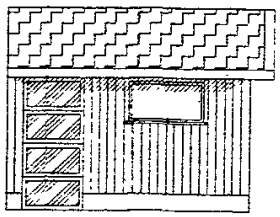
Stjernstrøm

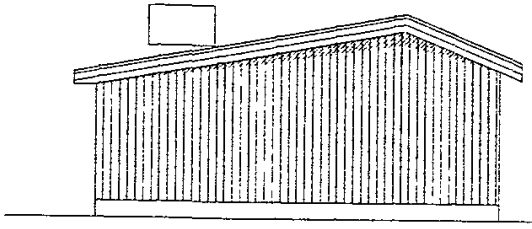
1908. Tilbakesendes til hr. bygningsinspektøren under henvisning til den paa situationsplanen angivne byggelinie der forutsettes befulgt; dog er der av reguleringshensyn intet at bemerke mot at huset bygges parallelt med naboskillet, saaledes at kun et hjørne av bygningen kommer i byggelinien. Forslag paa nybygningen paa vist matrikkel-nr. samt Kloakbestemmelser samt forskrifter for gatekjørearbeidelse vedlegges.

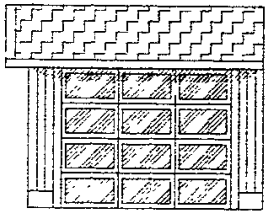
Akers overingeniørkontor, 25 februar 1910

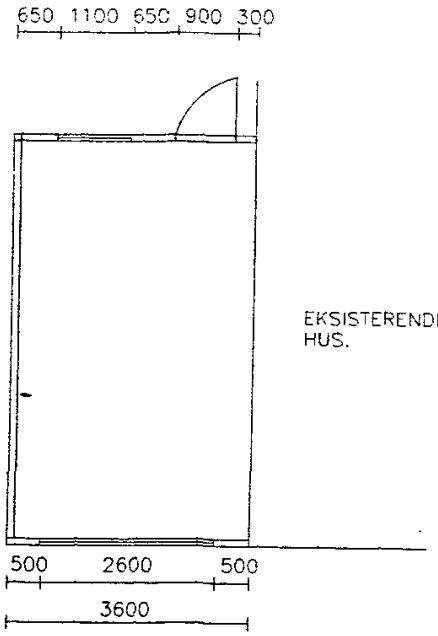
E. Løffler.

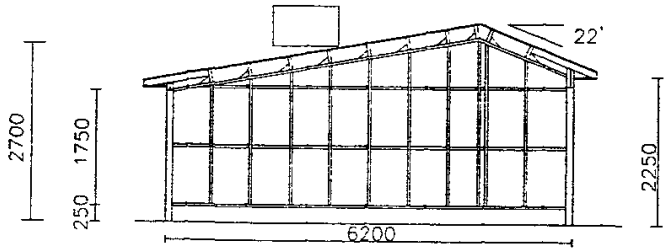
199702105 6











IGLAND GARASJEN.	NAVN: HENIE BJØRN				TAKVINKEL:
IGLAND INDUSTRIER AS.4890 GRIMSTAD		TYPE: 3662s	TEGN: G.GJ	MÅL: 1:50	DATO: 3.6.97
TEGNINGEN ER IGLAND INDUSTRIER AS SIN EIENDOM. MÅ IKKE BRUKES TIL ANNET ENN VED KJØP AV IGLAND GARASJEN OG MÅ HELLER IKKE OVERDRAS TIL ANDRE.EVENTUELLE ERSTATNINGSSØKSMÅL KAN ELLER FREMFØRES.					ORDRENR: 1253

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Waelgaard Salim Arkitekter AS
Frysjaveien 33C
0884 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.09.2025
	202458413 - 37 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Lise Iversen	

Adresse:	KORSVOLLBAKKEN 17E	Eiendom:	58/15/0/0
Tiltakshaver:	ERIK OG MARIA DEL PILAR ROGGE HENIE	Søker:	Waelgaard Salim Arkitekter AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Tillatelse til tiltak - Korsvollbakken 17 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om stenging av trapp fra felles gang ned til kjeller, etablering av ny trapp i eksisterende tilbygg ned til kjelleren fra seksjon 1, åpning av to bærevegger mellom stue, hall og kjøkken i seksjon 1, underbygg og bruksendring av rom i kjeller mottatt 18.07.2024 og siste tilleggsdokumentasjon mottatt 03.09.2025.

Vi gir unntak fra:

- **TEK 17 § 12-7 (2) bokstav a om krav til romhøyde for underbygg**
- **TEK 17 § 13-15 for krav til våtrom og rom med vanninstallasjoner i kjeller**

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Korsvollbakken i bydel Nordre Aker. Søknaden omfatter følgende tiltak:

- Stenging av trapp fra felles gang ned til kjeller
- Etablering av ny trapp i eksisterende tilbygg ned til kjelleren fra seksjon 1
- Underbygg
- Bruksendring av rom i kjeller

Underbygg og bruksendring av kjeller er allerede gjennomført, og det søkes om godkjenning i ettertid av disse tiltakene.

Takutstikk over nabogrense skal fjernes, dette vises på innsendt situasjonsplan.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for tiltak som ikke påvirker %BYA.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Tiltakene vil ikke påvirke bebyggelsesstrukturen i området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten
Det skal ikke gjøres terrenginngrep i forbindelse med tiltakene.

Tiltakets utforming
Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltaket unntas fra enkelte bygningstekniske krav
Det er søkt om unntak fra TEK 17 kapittel 14 for energieffektivitet, § 12-7 for krav til romhøyde for underbygg i kjeller og § 13-15 for krav til våtrom og rom med vanninstallasjoner i kjeller.

Utgangspunktet er at kravene i loven og TEK 17 gjelder for «tiltak». Det følger av forarbeidene at det er «relevante» krav i loven og forskriftene som kommer til anvendelse. Om det er alle krav som skal oppfylles, og om dette skal skje i sin helhet, er imidlertid ikke løst direkte. Her er det et visst rom for skjønn.

Kommunal- og regionaldepartementet har kommet med en tolkningsuttalelse ang hva som anses som relevante krav til tiltak i uttalelse 10/2103-3. I uttalelsen kommer det frem at energikrav i form av krav til isolasjon, ventilasjon osv. i mindre tilbygg ikke bør utløses siden effekten er liten sammenholdt med bygget for øvrig, og tilbygget kan bli vanskelig å passe til den eksisterende delen. Plan- og bygningsetaten vurderer at det samme gjelder for underbygg. Underbygget er lite og anses som et mindre underbygg. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at de tekniske kravene for energieffektivitet ikke er relevante for dette underbygget. Det er derfor ikke nødvendig å behandle søknaden om unntak fra TEK 17 kapittel 14.

Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at det kun er aktuelt å behandle søknad om unntak fra TEK 17 § 12-7 og TEK 17 § 13-15.

I henhold til pbl § 31-4 kan kommunen gi unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Vurdering av unntak fra TEK 17 § 12-7 (2) bokstav a om krav til romhøyde
Tiltaket gjelder et underbygg under eksisterende tilbygg. Underbygget er i kjelleren og er en gang med trapp opp til 1.etasje. Innsendte snitt-tegninger viser at innvendig romhøyde for underbygget vil bli samme romhøyde som resten av kjelleretasjen, som er 2,1 m.

Ansvarlig søker oppgir at det vil være store økonomiske konsekvenser knyttet til å utbedre dette. Plan- og bygningsetaten vil påpeke at det tidligere var en vurdering for unntak om kostnader knyttet til utbedring. Etter en lovendring skal unntak etter pbl. § 31-4 nå vurderes ut i fra om det er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på b.la byggverkets alder, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand, forhold

som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak og fordeler som oppnås med tiltaket.

Underbygget er plassert over godkjent tilbygg. Underbygget fører til at det blir en kobling mellom kjelleren og 1.etasje i form av en gang og trapp. Underbygget følger eksisterende romhøyde på kjelleretasjen for øvrig, og det vil være uforholdsmessig å kreve at denne delen av kjelleretasjen må pigges ned til en romhøyde på 2,4 m. Dette vil også kunne skape en nivåforskjell i forhold til resten av kjelleretasjen. Romhøyden ellers i kjelleren er 2,1 m, som er innenfor det som er tillatt av romhøyde for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011.

På bakgrunn av dette anser vi at unntak fra krav til romhøyde i dette tilfellet er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for å gi unntak er oppfylt, og vi gir derfor unntak fra TEK 17 § 12-7 (2) bokstav a om krav til romhøyde.

Vurdering av unntak fra TEK 17 § 13-15 om krav til våtrom og rom med vanninstallasjoner
Ansvarlig søker har søkt om unntak fra TEK 17 § 13-5 og refererer til krav om våtrom og rom med vanninstallasjoner. Plan- og bygningsetaten vil påpeke at TEK 17 § 13-5 omhandler krav til radontiltak. Plan- og bygningsetaten ser at det er TEK 17 § 13-15 som omhandler krav til våtrom og rom med vanninstallasjoner og vurderer at det er denne bestemmelsen det søkes om unntak fra.

Det er søkt om og godkjent og etablert bad og vaskerom i kjeller i 1970 (sak 197001529). I ettertid har baderommet blitt større enn opprinnelig godkjent. Det er derfor kun en del av badet som må følge kravene til våtrom og rom med vanninstallasjoner i TEK 17 § 13-15. Det vil være uforholdsmessig å kreve at deler av badet skal oppfylle dagens krav i TEK 17. Dette vil skape et delt rom med nivåforskjeller og rommet vil ikke få en helhetlig brukbarhet.

På bakgrunn av dette anser vi at unntak fra krav til våtrom og rom med vanninstallasjoner i dette tilfellet er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for å gi unntak er oppfylt, og vi gir derfor unntak fra TEK 17 § 13-15 om krav til våtrom og rom med vanninstallasjoner.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202458413			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			34/3
Plan kjeller			34/8
Plan 1. etasje			34/9
Snitt AA			34/10
Eksisterende og ny fasade nord			34/11
Eksisterende og ny fasade sør			34/12
Eksisterende og ny fasade vest			34/13
Eksisterende og ny fasade øst			34/14

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202458413	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
917039321 VRÅLSTAD BYGG AS	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner: Overordnet ansvar for utførelse av tre og murarbeider, tkl.1
917039321 VRÅLSTAD BYGG AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.1
927082926 WAELGAARD SALIM ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
927082926 WAELGAARD SALIM ARKITEKTER AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.1

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi viser til brev sendt ut 11.07.2025 med informasjon om at vi krever uavhengig kontroll av allerede utførte arbeider/ konstruksjonssikkerhet. Gjennomføringsplan viser at det skal gjennomføres uavhengig kontroll. Erklæringer om ansvar må sendes inn til Plan- og bygningsetaten når firma har erklært ansvar.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

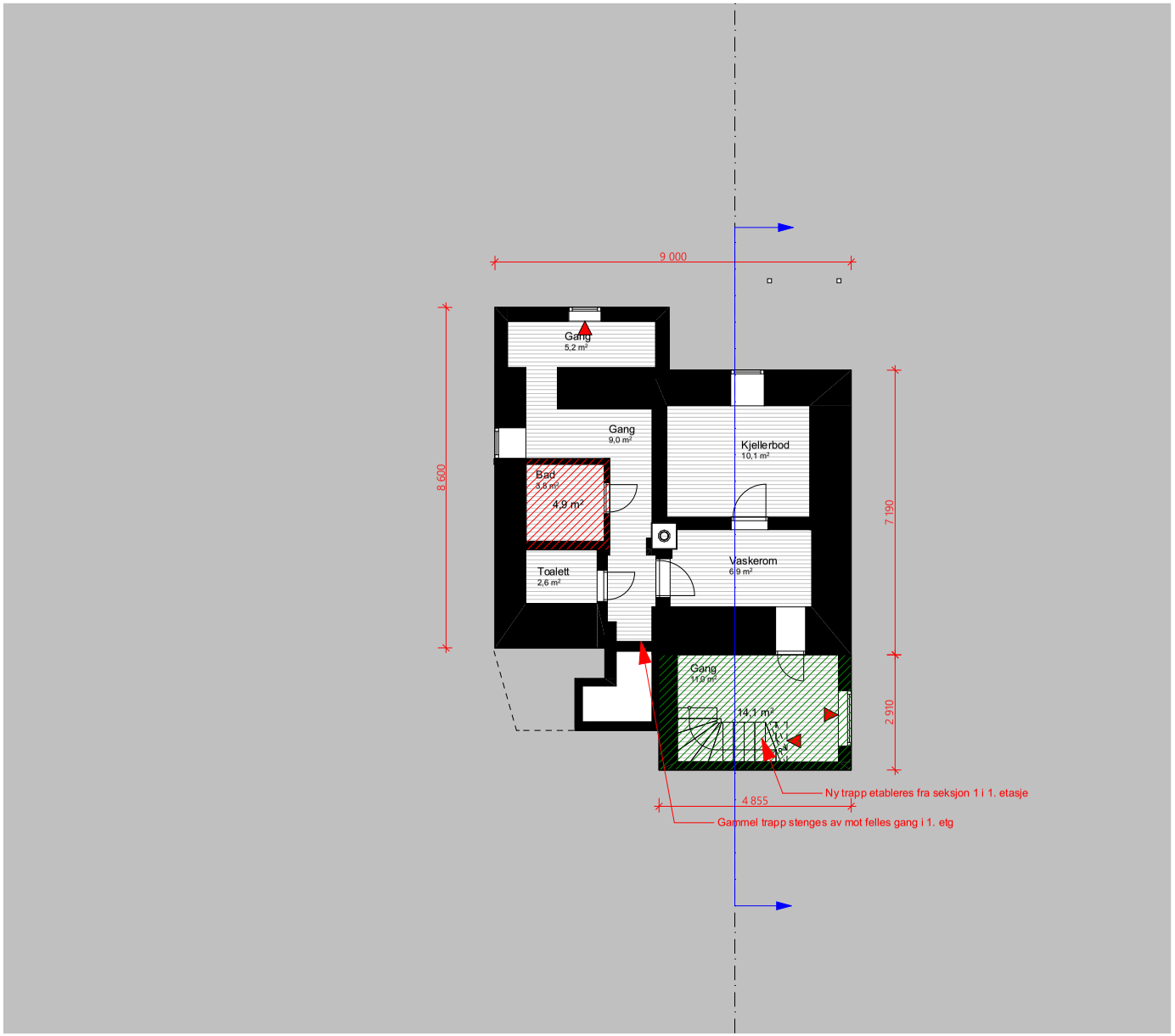
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Anne Lise Iversen - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
ERIK OG MARIA DEL PILAR ROGGE HENIE, KORSVOLLBAKKEN 17E, 0880 OSLO



Tegningsnr.
A20-02

Type tegning
Plan Kjeller Nytt tiltak

Bruksendring tilleggsdel til hoveddel 4,9 kvm

Underbygg 14,1 kvm

Rømning

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK : Waelgaard Salim Arkitekter AS

Frysjaveien 33c
0884 Oslo
Tlf.: +47 481 86 508
post@waelgaardsalim.no

Fase
Ett trinns Søknad

Waelgaard Salim Arkitekter AS
Org. Nr: 927 082 926

Tiltakshaver
Erik og Pilar Henie

Prosjekt
Korsvollbakken 17E
Korsvollbakken 17E
0880 Oslo

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
20250821_Korsvollbakken 17 E revidert etter møtet brev.pln

Dato
12.05.2025

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/15

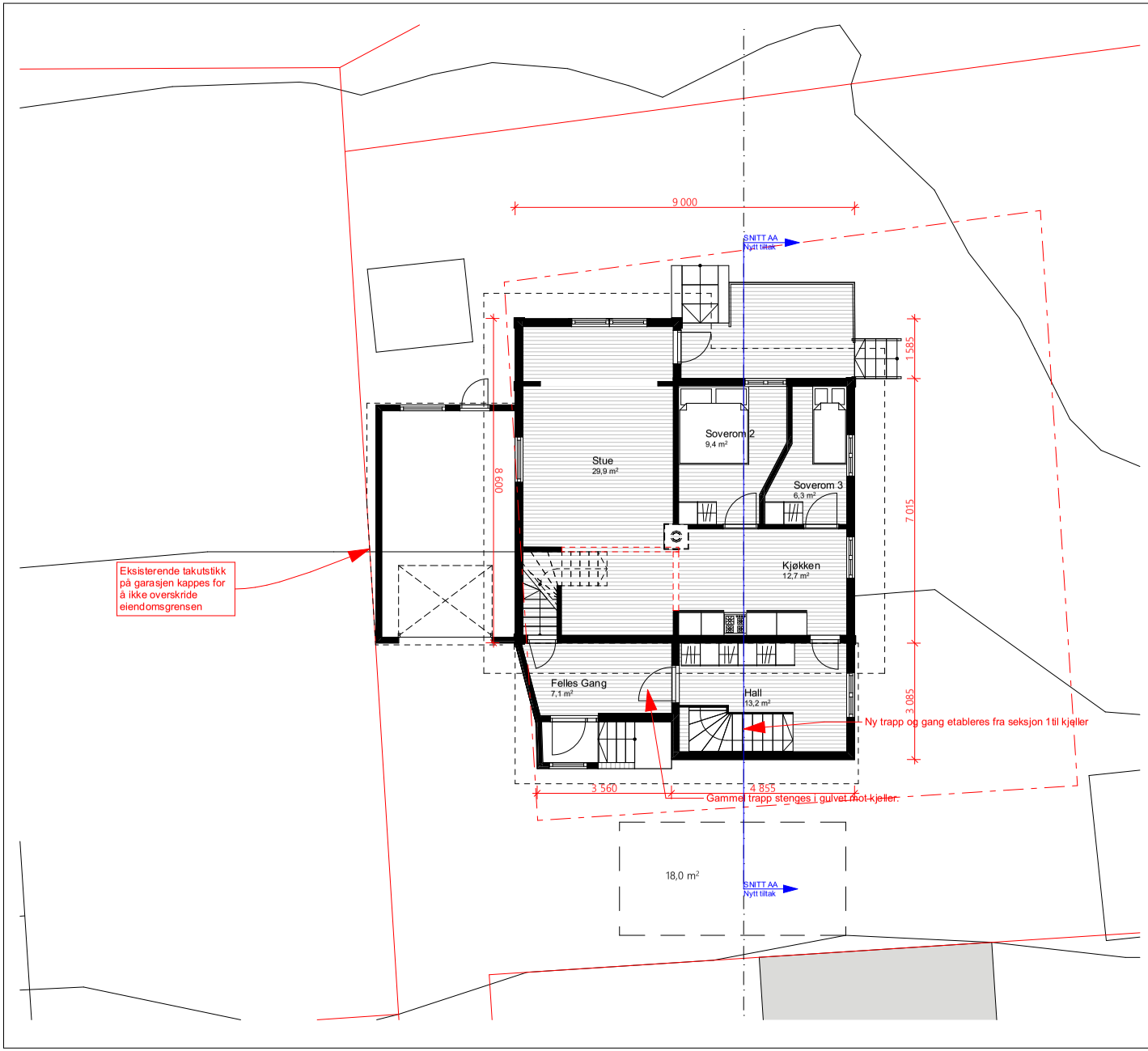
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
064

Tegningsnr.:
A20-02

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan Kjeller Nytt tiltak



Tegningsnr.
A20-01

Revisjon nr.

Type tegning
Plan 1. Etasje Nytt tiltak

- - - Endret bæring
- · - Byggegrense 4 meter
——— Eiendomsgrense
- - - Tak

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK : Waelgaard Salim Arkitekter AS

Frysjaveien 33c
0884 Oslo
Tlf.: +47 481 86 508
post@waelgaardsalim.no

Fase
Ett trinns Søknad

Waelgaard Salim Arkitekter AS
Org. Nr: 927 082 926

Tiltakshaver
Erik og Pilar Henie

Prosjekt
Korsvollbakken 17E
Korsvollbakken 17E
0880 Oslo

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
20250821_Korsvollbakken 17 E revidert etter møtelbrev.pln

Dato
12.05.2025

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/15

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
064

Tegningsnr.:
A20-01

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan 1. Etasje Nytt tiltak



Fasade Eksisterende Øst 1:100



Fasade Nytt tiltak Øst 1:100

Tegningsnr.
A40-03

Type tegning
Fasade Øst Eks og nytt tiltak

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Waelgaard Salim Arkitekter AS

Frysjaveien 33c
0884 Oslo
Tlf.: +47 481 86 508
post@waelgaardsalim.no

Fase
Ett trinns Søknad

Waelgaard Salim Arkitekter AS
Org. Nr: 927 082 926

Tiltakshaver
Erik og Pilar Henie

Prosjekt
Korsvollbakken 17E
Korsvollbakken 17E
0880 Oslo

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
20250821_Korsvollbakken 17 E revidert etter møtereferat.pln

Dato
12.05.2025

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/15

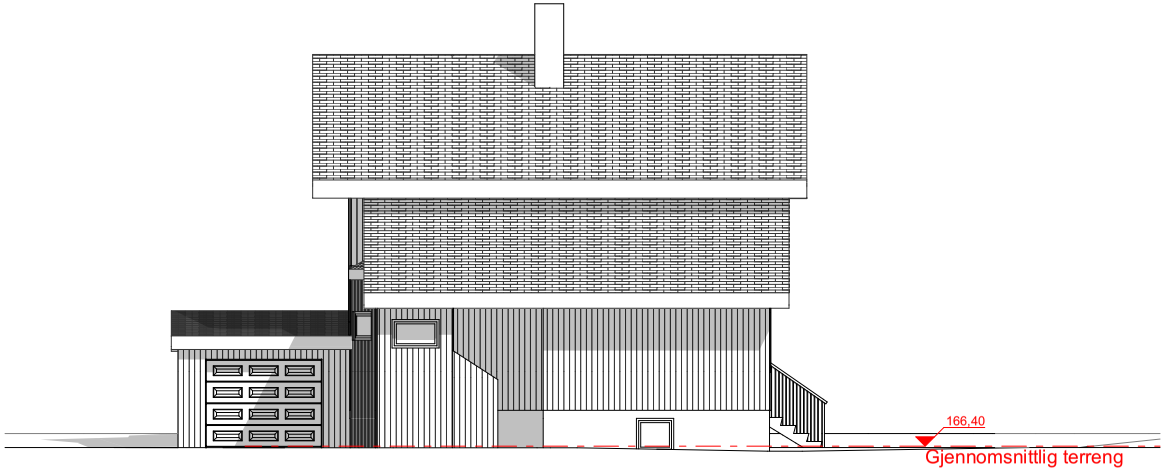
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
064

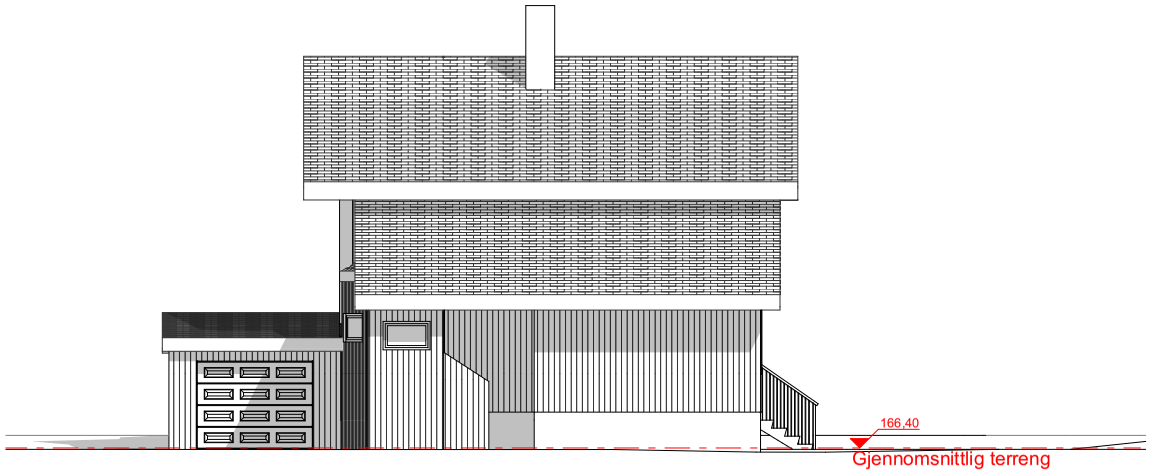
Tegningsnr.:
A40-03

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Fasade Øst Eks og nytt tiltak



Fasade Vest Eksisterende 1:100



Fasade Vest Nytt Tiltak 1:100

Tegningsnr.
A40-04

Type tegning
Fasade Vest Eks og nytt tiltak

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Waelgaard Salim Arkitekter AS
Frysjaveien 33c
0884 Oslo
Tlf.: +47 481 86 508
post@waelgaardsalim.no

Fase
Ett trinns Søknad

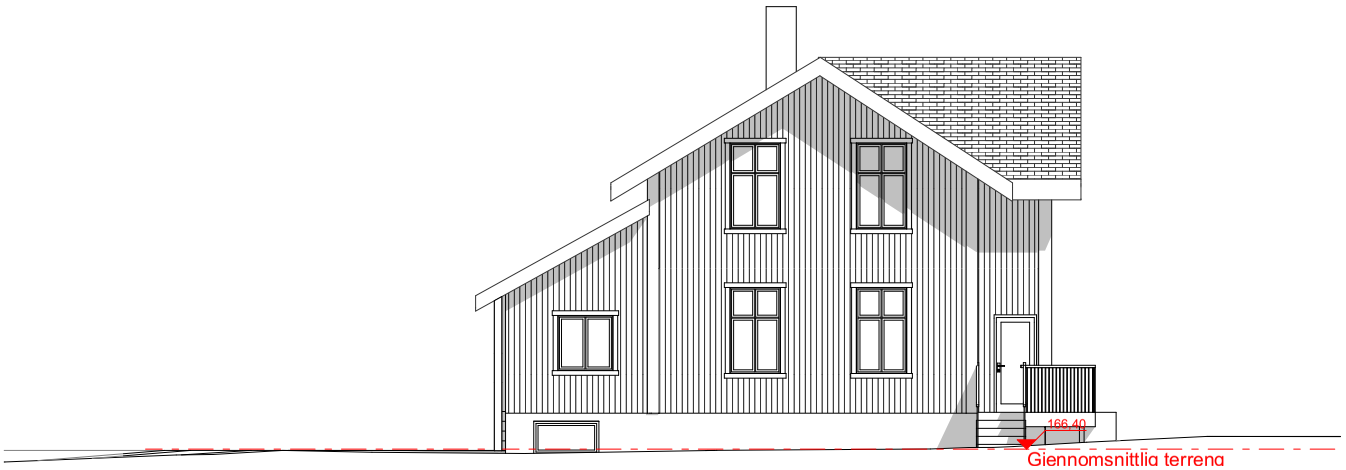
Waelgaard Salim Arkitekter AS
Org. Nr: 927 082 926

Tiltakshaver
Erik og Pilar Henie

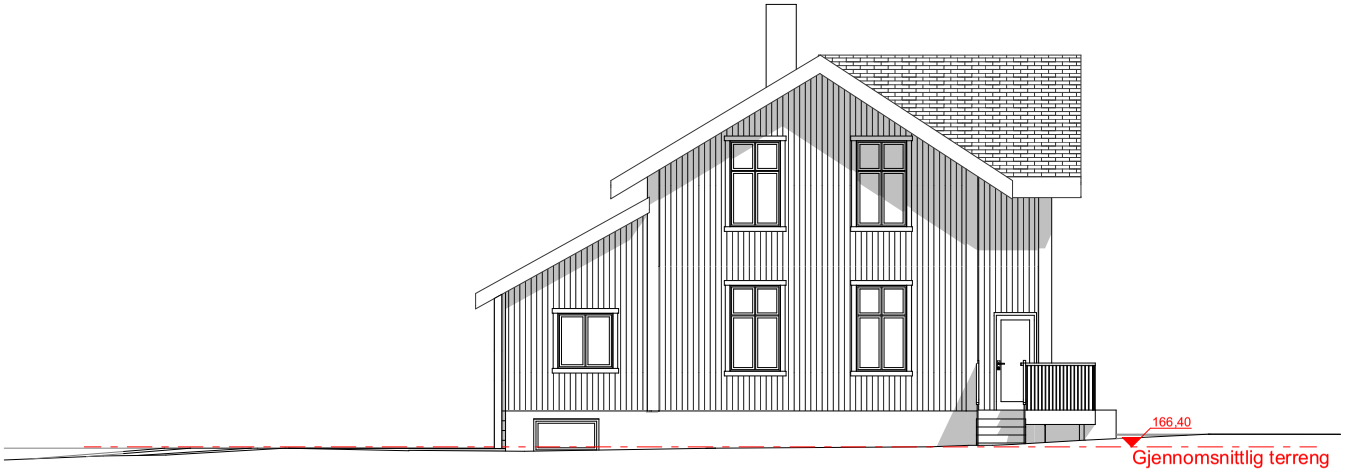
Prosjekt
Korsvollbakken 17E
Korsvollbakken 17E
0880 Oslo

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn
20250821_Korsvollbakken 17 E revidert etter møtereferat.pln
Dato
12.05.2025
Målestokk
1:100
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/15
Prosjektnr.:
064
Tegningsnr.:
A40-04
Type tegning:
Fasade Vest Eks og nytt tiltak



Fasade Sør Eksisterende 1:100



Fasade Sør nytt tiltak 1:100

Tegningsnr.
A40-02

Type tegning
Fasade Sør Eks og nytt tiltak

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Waelgaard Salim Arkitekter AS

Frysjaveien 33c
0884 Oslo
Tlf.: +47 481 86 508
post@waelgaardsalim.no

Fase
Ett trinns Søknad

Waelgaard Salim Arkitekter AS
Org. Nr: 927 082 926

Tiltakshaver
Erik og Pilar Henie

Prosjekt
Korsvollbakken 17E
Korsvollbakken 17E
0880 Oslo

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
20250821_Korsvollbakken 17 E revidert etter mangelbrev.pln

Dato
12.05.2025

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/15

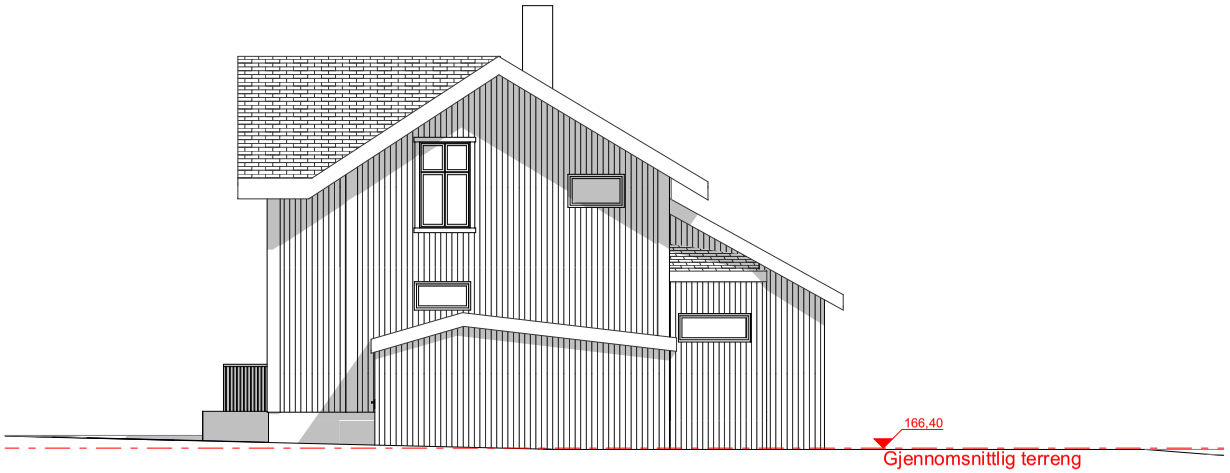
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
064

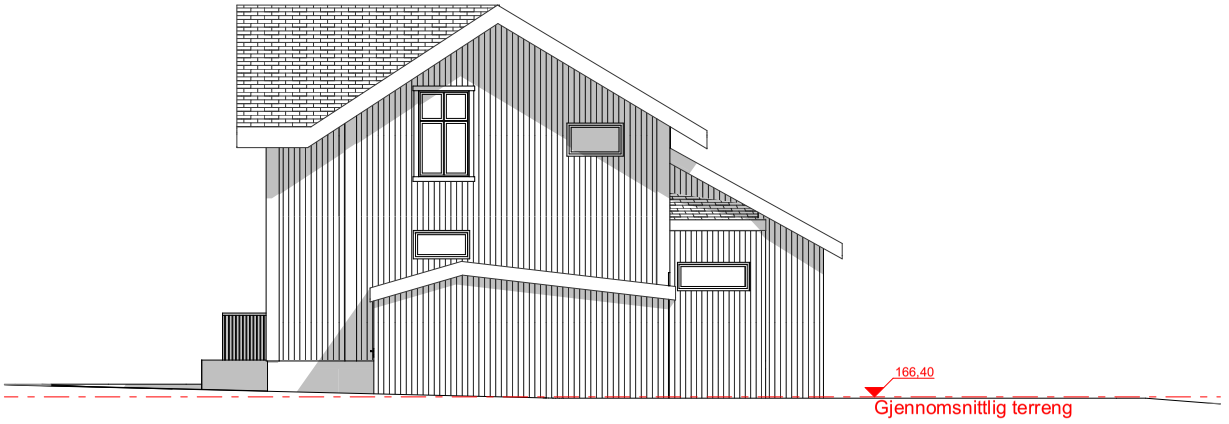
Tegningsnr.:
A40-02

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Fasade Sør Eks og nytt tiltak



Fasade Nord Eksisterende 1:100



Fasade Nord Nytt Tiltak 1:100

Tegningsnr.
A40-01

Type tegning
Fasade Nord Eks og nytt tiltak

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Waelgaard Salim Arkitekter AS

Frysjaveien 33c
0884 Oslo
Tlf.: +47 481 86 508
post@waelgaardsalim.no

Fase
Ett trinns Søknad

Waelgaard Salim Arkitekter AS
Org. Nr: 927 082 926

Tiltakshaver
Erik og Pilar Henie

Prosjekt
Korsvollbakken 17E
Korsvollbakken 17E
0880 Oslo

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
20250821_Korsvollbakken 17 E revidert etter møtereferat.pln

Dato
12.05.2025

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/15

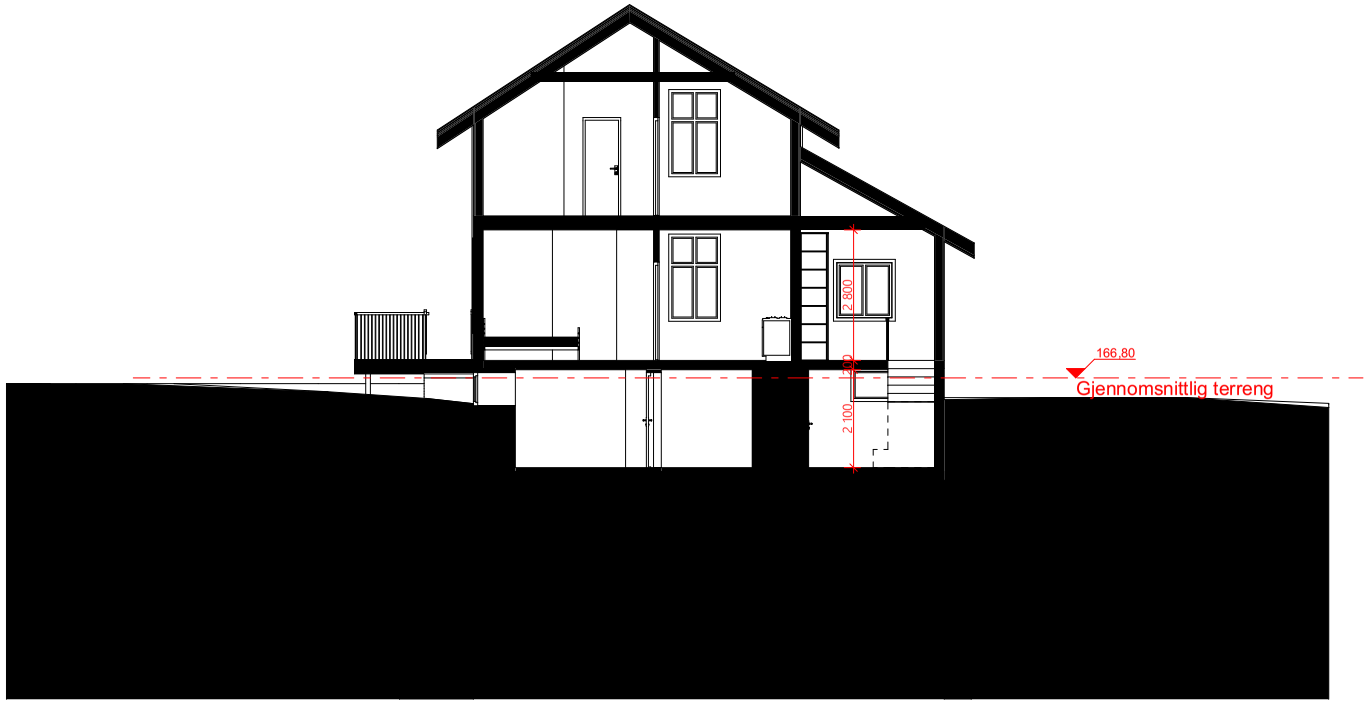
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
064

Tegningsnr.:
A40-01

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Fasade Nord Eks og nytt tiltak



Tegningsnr.
A30-01

Type tegning
S03 Snitt AA Nytt tiltak

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Waelgaard Salim Arkitekter AS

Frysjaveien 33c
0884 Oslo
Tlf.: +47 481 86 508
post@waelgaardsalim.no

Fase
Ett trinns Søknad

Waelgaard Salim Arkitekter AS
Org. Nr: 927 082 926

Tiltakshaver
Erik og Pilar Henie

Prosjekt
Korsvollbakken 17E
Korsvollbakken 17E
0880 Oslo

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
20250821_Korsvollbakken 17 E revidert etter mangelbrev.pln

Dato
12.05.2025

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/15

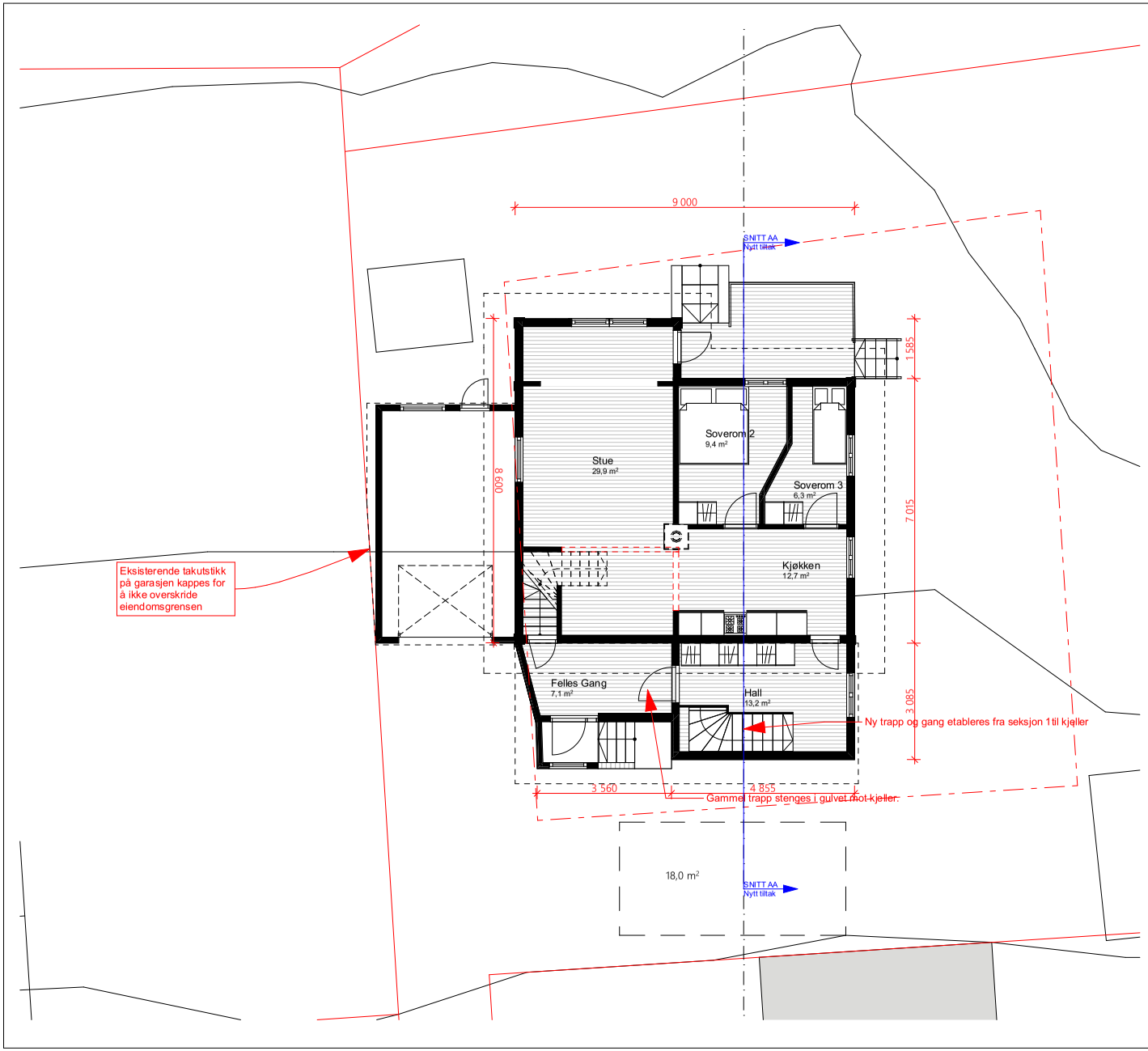
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
064

Tegningsnr.:
A30-01

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
S03 Snitt AA Nytt tiltak



Tegningsnr.
A20-01

Revisjon nr.

Type tegning
Plan 1. Etasje Nytt tiltak

- - - Endret bæring
- · - Byggegrense 4 meter
——— Eiendomsgrense
- - - Tak

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK : Waelgaard Salim Arkitekter AS

Frysjaveien 33c
0884 Oslo
Tlf.: +47 481 86 508
post@waelgaardsalim.no

Fase
Ett trinns Søknad

Waelgaard Salim Arkitekter AS
Org. Nr: 927 082 926

Tiltakshaver
Erik og Pilar Henie

Prosjekt
Korsvollbakken 17E
Korsvollbakken 17E
0880 Oslo

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
20250821_Korsvollbakken 17 E revidert etter møtereferat.pln

Dato
12.05.2025

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/15

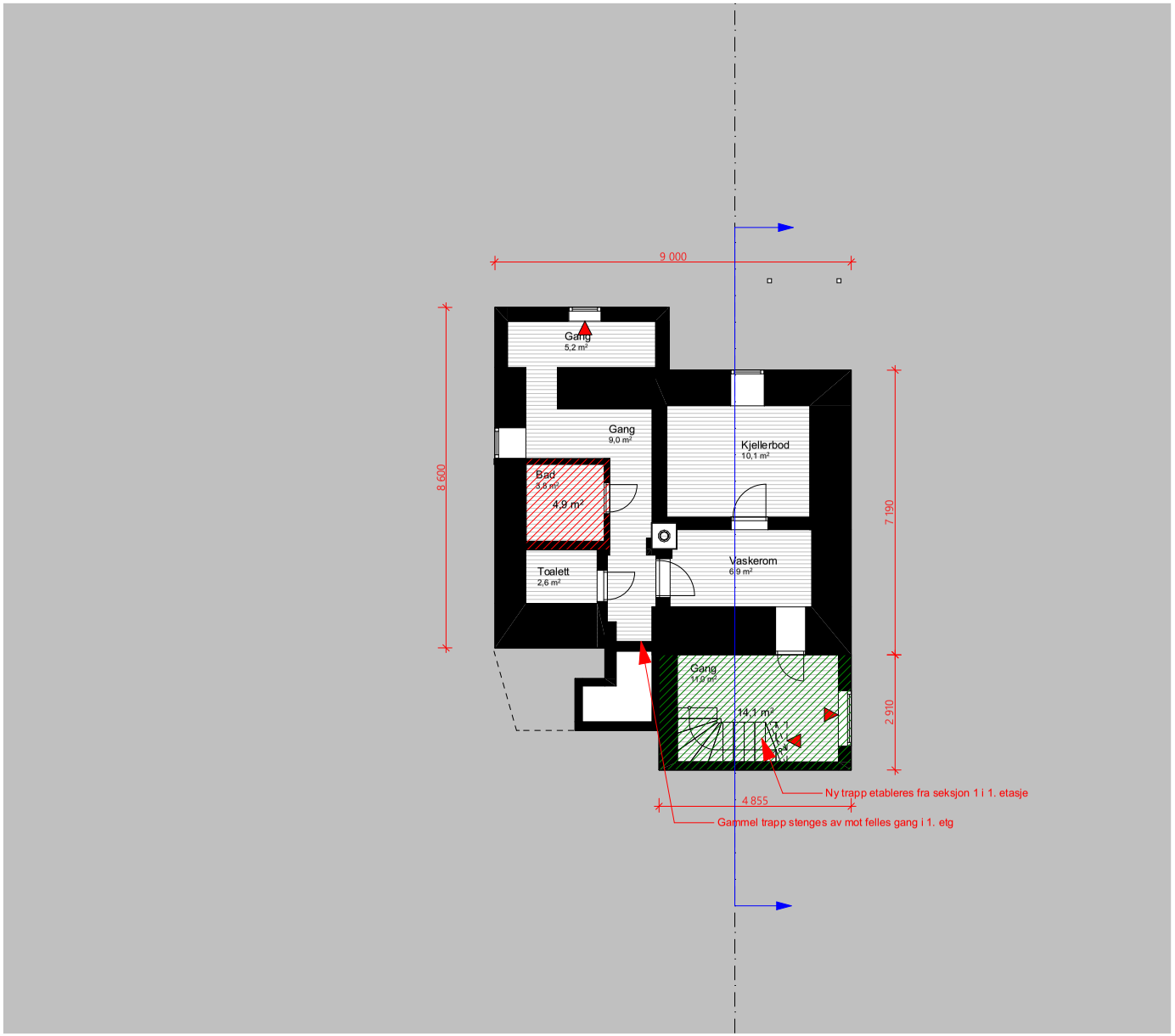
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
064

Tegningsnr.:
A20-01

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan 1. Etasje Nytt tiltak



Bruksendring tilleggsdel til hoveddel 4,9 kvm

Underbygg 14,1 kvm

Rømning

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK : Waelgaard Salim Arkitekter AS

Frysjaveien 33c
0884 Oslo
Tlf.: +47 481 86 508
post@waelgaardsalim.no

Fase
Ett trinns Søknad

Waelgaard Salim Arkitekter AS
Org. Nr: 927 082 926

Tiltakshaver
Erik og Pilar Henie

Prosjekt
Korsvollbakken 17E
Korsvollbakken 17E
0880 Oslo

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn
20250821_Korsvollbakken 17 E revidert etter møtereferat.pln
Dato
12.05.2025
Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/15

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
064

Tegningsnr.:
A20-02

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan Kjeller Nytt tiltak

Tegningsnr.
A20-02

Type tegning
Plan Kjeller Nytt tiltak



Oslo

Dato: 24.04.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: KORSVOLLBAKKEN 17E

Gnr/Bnr: 58/15

PlottID/Best.nr: 320621/ 86489664

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

Dagbokført
22 MAJ 1953 6866

Stempelmrk. Kr. 67,—
Kassert den 12.5.53 Oslo vann g kloakk

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 58 bnr. 15 gir herved Oslo kommune rett til å anlegge tunnel for vannledning under min/vår eiendom etter plan som er tilstillet meg med rett til å före tilsyn og utföre nödvendig vedlikehold.

Mulige skader på eiendommen, som följe av arbeidets utförelse, skal Oslo kommune erstatte etter minnelig overenskomst eller rettslig skjönn. -

Erklæringen kan tinglyses.

Oslo, den 23/1 1953.

Oslo kommune
vann- og kloakkvesenet:

Oslo, den 8/2 1953.

Eier:

Erling Henie. /s/
Lilla Omsjö. /s/
Rolf Henie. /s/
Waag Henie. /s/

Verdi kr. 100.-

På vegne av avdöd Edvard Marius Henie og gjenl. hustru Inga Marie Henies fellesbo samtykkes i foranstående.

OSLO SKIFTERETT
AKERAVDELINGEN
den 8.mai 1953.

Erling Krogh.
dfm.

Begjæringsskjemaet sendes til
org.nr. 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

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

TINGLYST
DAGBOKNR. 296929
23 JUNI 2006
STATENS KARTVERK

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	58	15		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
091040 [redacted]	BJØRN HENIE		1/2
140640	METTE HENIE		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	190		11				21				31			
2	B	76		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				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 266 **= 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.

Doknr: 296929 Tinglyst: 23.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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]
21/4 2006 Oslo	Mette Henie	METTE HENIE	Bjørn Henie
21/4-06 Oslo	Bjørn Henie	BJØRN HENIE	Mette Henie

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.	
58	15		1-2	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
19/6-06		Plan- og bygningsetaten

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

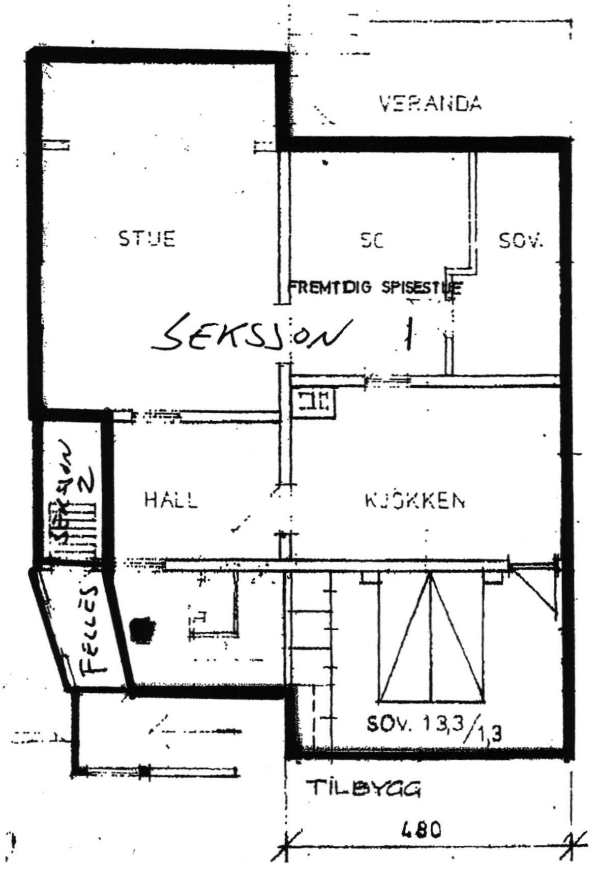

12B
14A
16
18
20A
Korsvollbakken
13907
13
15
17
17925
19A
2
Uregistr.
58/12
58/131
Y 598400
/275
165.5
58/24
P.15.
19B
/209
/113
P.P.27.8.04
P.5.10.04
166.3
17C
17B
58/269
Y 598450
/125
58/243
17D
58/42
58/15
58/270
/152
/151
/150
322
324
500
Y 598500
155
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 11/05/06
Målestokk 1:500
VEDLEGG AV
PLAN- OG BYGNINGSE
AVDELING FOR BYGGEPROSJ

SEKSJONERING Gnr. 58 Bnr. 15

TEGNING 1 av 4

MARIDALSVEIEN 324, 0881 Oslo

PLAN: 1 ETG



VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSET.
AVDELING FOR BYGGEPROSJ

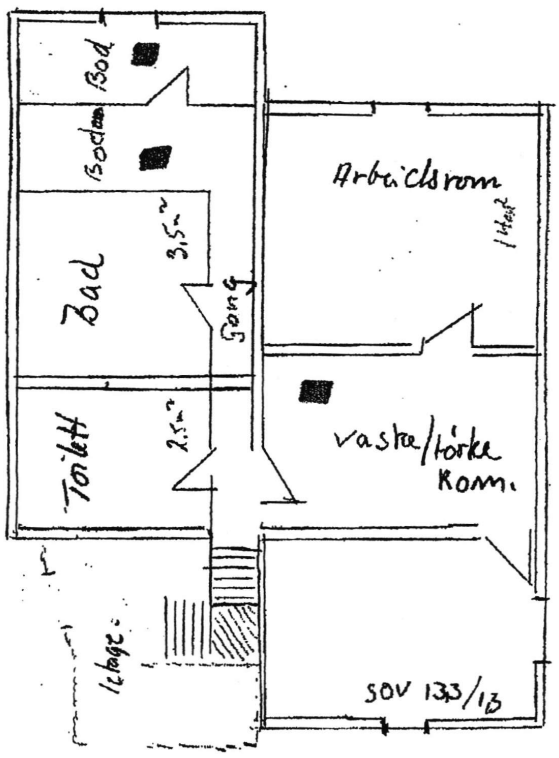
SEKSJONERING Gnr. 58 Bnr. 15

TEGNING 2 av 4

MARIDALSVEIEN 324, 0881 OSLO

PLAN: 0 ETG

TILHØRER SEKSJON 1



VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSE
AVDELING FOR BYGGEPRO

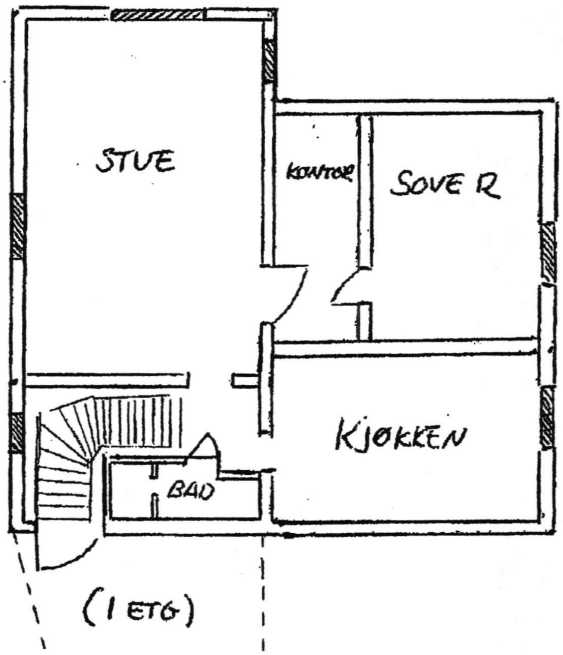
SEKSJONERING Gnr. 58 Bnr. 15

TEGNING 3 av 4

MAKI DALSVEIEN 324, 0881 Oslo

PLAN: 2 ETG

TILHØRER SEKSJON 2



VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGS
AVDELING FOR BYGGEP

14346

6 AUG. 1973

E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr. 58, bnr. 15, Aker distrikt.

I anledning deling i 2 parseller av eiendommen 58/15, er undertegnede eier innforstått med følgende:

I henhold til bygningslovens § 66.1 har den vestre parsell bruksrett til den nødvendige atkomst over den østre parsell frem til Korsvollbakken.

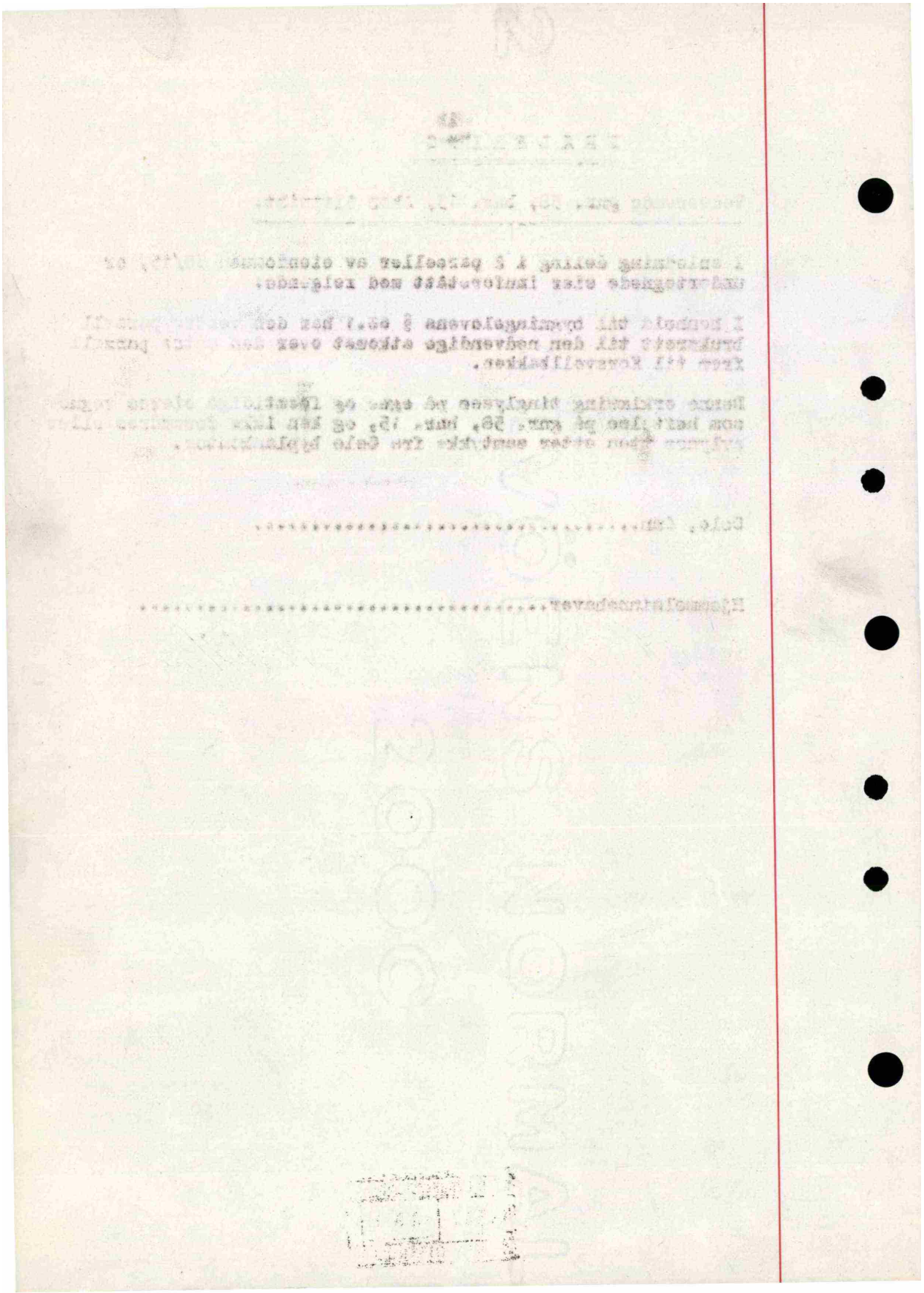
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 58, bnr. 15, og kan ikke forandres eller avlyses uten etter samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, dnn. 5/8 - 73

Hjemmelsinnehaver.....

Bjørn Henie Knut Eriksen Henie B. N. Henie

Avskriftens riktighet bekreftes
GF



9089

16 MAI 1973

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som eiere av gnr. 58, bnr. 15 og eier av den fremtidige utskilte parsell av eiendommen i henhold til kjøpekontrakt av 27/12-72 avgir nedstående erklæring som skal tinglyses som heftelse på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann - og kloakkvesens samtykke.

Eier av den fremtidige utskilte parsell av eiendommen forplikter seg til å forbinde overvannsledningen tilhørende den utskilte parsell til offentlig overvannsledning når som helst kommunen måtte forlange det, og er videre villig til å innbetale Oslo vann - og kloakkvesen det fastsatte tilknytningsgebyr når offentlig overvannsledning blir lagt.

Eiere av gnr. 58, bnr. 15 gir eier av den fremtidige utskilte parsell i henhold til kjøpekontrakt av 27/12-72 tillatelse til å legge nødvendige ledninger for vann, kloakk og overvann over eiendommen samt vedlikeholde disse.

Oslo den 16 mai 1973.

Knut G Heier
Bjørn Heier
B. Haage Heier

A Bratvold

Avskriftens riktighet bekreftes

22 MAR 1956 3447

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. ....Gnr. 58 Bnr. 15.....

Mtr.nr. 324 Korsvollbakken gate vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den ..../.... 19....

Erling Hernie
Rolf Hernie
Lill Ousjø
Bjørn Haaga Hansen
.....
Skjøteinnehaver.

Erling Hernie
Rolf Hernie
Lill Ousjø
Bjørn Haaga Hansen
.....
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

22 MAR 1956 3445
46

Kvittert 100.-
Stempelmrk. Kr. 5.-
Kvittert den 22/3.56 av Bgsen

ERKLÆRING

Undertegnede, som eiere av gnr. 58 bnr. 15 og gnr. 58 bnr. 113, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eiere av gnr. 58 bnr. 15 og gnr. 58 bnr.113, gir hverandre gjensidig rett til å legge vann- og kloakkledninger med tilhørende innretninger over felles grunn og er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av fellesanlegget.

Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran ved Korsvollbakken, og hvilken som helst av de for hver eiendom anbragte hovedstoppekraner når dette anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Erling Hennie
Rolf Hennie
Lilla Ouisjø
Bjørn Haug Hennie

Eier av gnr. 58 bnr. 15

Arn. Christoffersen

Eier av gnr. ~~15~~ 58 bnr. 113

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr. betalt.

Oslo byskriverembete distrikt / 1956.

Jeg bekrefter herved at mitt fulle navn er Lilla Ebba Isabella Omsjø.

Oslo 20 mars 1956.

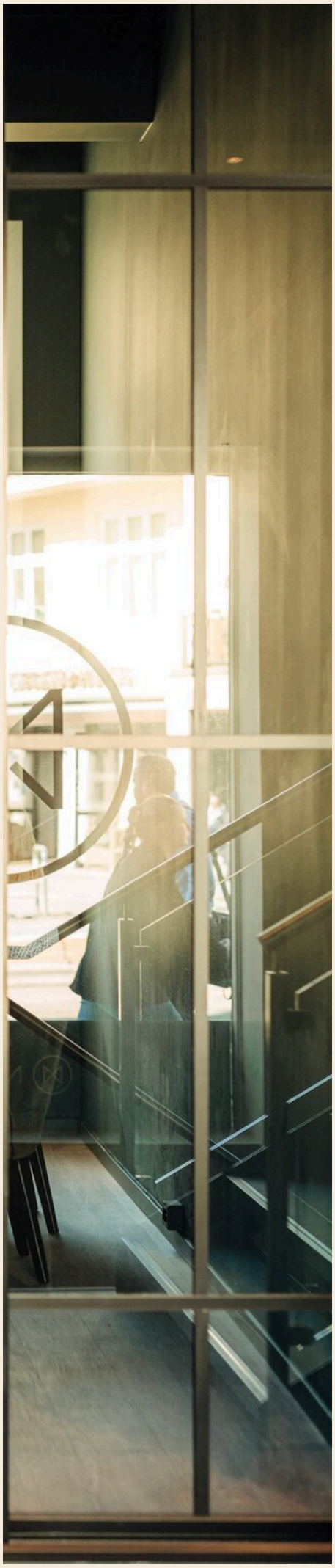
Lilla Ebba Isabella Omsjø

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.

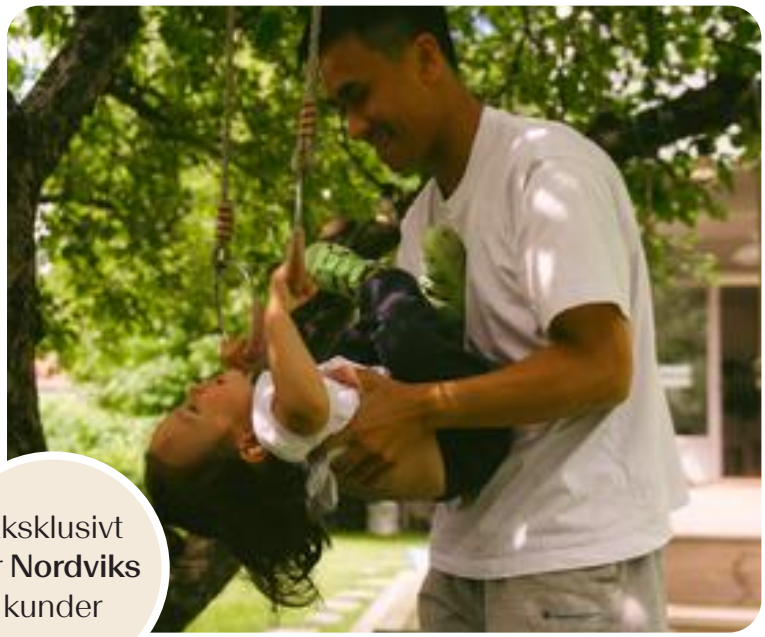


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: 21-0226/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Korsvollbakken 17E 0880 OSLO
Matrikkel: Gnr 58, bnr 15, snr 1 (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:



Sylvia Post
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478



Dan Christian Jensen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
d.jensen@nordvikbolig.no
971 93 210

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: