NORDVIK

Korsgata 22B

3 soverom | 82 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Korsgata 22B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.04.2026









Nøkkelinformasjon

Påkostet og klassisk 4-roms i prisbelønnet bakgård | Stukkatur & rosett | Vestv. balkong | Peis & Teglstein | Kjøkken 21

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**9 000 277,-**
Fellesgjeld	**248 897,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 910,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En sjelden mulighet! Klassisk 4-roms med 2,90m takhøyde i en vakker bygård, mot enveiskjørt vei og prisbelønnet bakgård. Her ligger du tilbaketrukket og stille til i en egen grønn oase. Kort vei til vakre turstier langs Akerselva. Samtidig har du alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet. Gjennomgående og luftig planløsning byr på romslig stue med gode vindusflater med herlig og frodig utsyn. Klassiske detaljer og vestvendt balkong. Her er det svært lite en ikke kan huke av på sjekklisten

- Vegghengt peis satt inn i 2021. Pipeløp renovert i 2014/15
- Bad overflateoppusset 2017. Ny innredning 2023
- Vestvendt balkong med sol fra ca 13-19
- Mulighet for leie av p-plass m/lader
- 2 boder med tot. GUA på 16m2
- Nytt kjøkken 2021
- Malt vegger 2023
- Årets hage 2023

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm














































PLENTY MORE



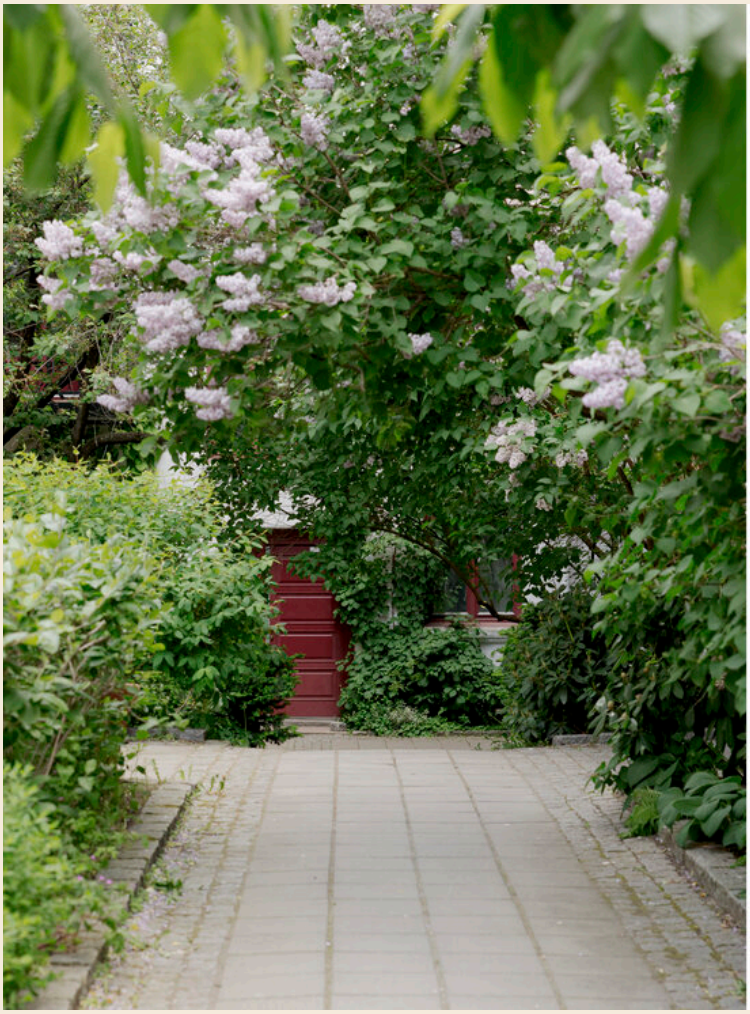













Korsgata Borettslag
kåret til Oslos triveligste
uterom 2008
OSLO
Hagepris
BESTE HAGE 2023








KAIBOSH


CAROUSEL
CAROUSEL
PAST
PAST






Oreilly's
IRISH PUB
BRUDD
Jösse


MUCHO MAS

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
64-0001/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Korsgata 22B, 0551 OSLO
Gnr 228, bnr 134, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 1 i Borettslaget Korsgata 22, org.nr. 948595052

Selgere
Philipp Martin Schwethelm
Katinka Fagerhaug

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)
248 897,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 998 897,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 000 277,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 009 777,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 82 kvm.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Ikke målbare arealer:

ALH
Loft: 2 kvm (GUA: 7 kvm)
Kjeller: 9 (GUA: 9 kvm)

Solforhold
Gode solforhold, med morgenlys inn i stuen stort sett hele året (med unntak av de mørkeste månedene). Sol på balkongen på ettermiddagen (vestvendt) fra og med april til utgangen av september. Solen er på balkongen fra ca. 13:30 til ca. 19:00/19:30 i sommermånedene.

Innhold
2. Etasje: Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, mellom gang, bad, stue/kjøkken
Loft: Bod
Kjeller: Bod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er av microsement. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger og yttervegger.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskuffer, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

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

Parkering
* Nye eiere kan leie egen p-plass i garasje med el-lader. Denne leies i dag av nåværende eier, til ut juni. *

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
- Malte vegger i hele leiligheten i 2023
- Nytt baderomsmøblement, servant og speil i 2023.
- Plassbygd skapløsning i gangen av snekker i 2023.
- Plassbygd løsning til vaskemaskin og tørketrommel i 2023, av snekker.
- Ny koketopp/platetopp i 2025.
- Ny oppvasksmaskin i 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: Det er fremvist samsvarserklæring fra 2016.
Det er ikke fremvist samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken mm.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Oppgradering av baderomsmøbler, servant, speil og skap. Stenplate. Nymalte vegger. Alt i 2023.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Liten sprekk i flis på badekar.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er skjevhet i gulv i leiligheten.

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.
Ja
Beskriv: Har sett en sølvkre på badet 3 ganger i løpet av de årene vi har bodd her.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målt opp i takstrapport i 2023 såvidt jeg husker.

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
Eventuell kommentar: Dette er et utrolig flott sameie med veldig hyggelige naboer!

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
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:
Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon.
Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av laminat, malt tregulv og belegg.
Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen eldre malte profilerte dører. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Vinduer:
Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens komfortambisjon gjerne har.
Årstall: 1984 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.

TG2 - Overflater:
Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat, malt tregulv og belegg.
Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Ifølge eier er vegger overflatebehandlet i 2023.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er påvist stedvis riss/sprekker i himling(tak) og struktur.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.

TG2 - Innvendige dører:
Beskrivelse
Innvendig har boligen eldre malte profilerte dører.
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
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG2 - Bad - Overflater vegger og himling:
Beskrivelse
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

TG2 - Bad - Overflater gulv:
Beskrivelse
Gulvet er av microsement. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 - Bad - Ventilasjon:
Beskrivelse
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert kjøleskuffer, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Vannstoppsystem.
Ifølge eier er induksjonstopp fra 2025.
Ifølge eier er oppvaskmaskin fra 2026.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG2 - Kjøkken - Avtrekk:
Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG2 - Vannledninger:
Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.
Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 - Ventilasjon:
Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Bygningsdeler som har fått TG3:

TG3 - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.
- Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i entre/gang.
- Retningsavvik, skjevheter og knirk må påberegnes i eldre bygninger.
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.

TG3 - Pipe og ildsted:
Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Tilstand på pipe er ukjent for undertegnede. Kontakt borettslaget for ytterligere informasjon.
Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Konsekvens/tiltak
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG2 - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner. Murvegger og yttervegger.
Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta
hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med
radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske
forskrift.
Ytterdør er ikke av type branndør.
Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
Branndør må monteres.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer følger med boligen:
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
-Vaskemaskin og tørketrommel.
-Lamper og vegghyller i alle rom medfølger ikke.

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.
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.

Medfølger ikke:
Lamper og vegghyller i alle rom medfølger ikke.
Hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret

Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Borettslaget har egen fyrkjele for oppvarming av varmtvann.
Sistnevnte er inkludert i felleskostnadene.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8892 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 910,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Bredbånd/internett, varmtvann, kommunale avgifter, trappevask og gartner.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 892 359,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 569 435,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 248 897,-pr. 31.12.2025

Långiver: Obos-Banken AS
Lånenummer: 9820.80.51172
Rest lånebeløp: 2 001 047.00
Innfrielsedato: 30.04.2049
Rente type: 5.49%

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 9820.80.51172
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 5.49%, Flytende rente
Restsaldo: kr 245 527.00
Innfrielseslån: 30.04.2049

Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Långiver: Obos-Banken AS
Lånenummer: 9820.80.51172
Rest lånebeløp: 2 001 047.00
Innfrielsedato: 30.04.2049
Rente type: 5.49%

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 9820.80.51172
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 5.49%, Flytende rente
Restsaldo: kr 245 527.00
Innfrielseslån: 30.04.2049

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 13.771,-

Budsjettet for 2025 år la til grunn et overskudd på kr. 590,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Dyrehold
Dyrehold tillates, men styret skal informeres.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88120561

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 311 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en svært attraktiv beliggenhet midt på Grünerløkka. Med prisbelønnet bakgård som beskrives som en egen oase. Her bor man i en tilbaketrukken bygård som kombinerer bylivets puls med en tilbaketrukket og rolig atmosfære. Området er kjent for sitt rike utvalg av hyggelige kafeer, trendy restauranter, små nisjebutikker og dagligvarebutikker, som alle ligger innen få minutters gange. Gater og torg i nærområdet er fulle av liv, og det finnes alltid nye steder å oppdage - enten du vil ta en kopp kaffe på hjørnet, nyte en uformell middag eller besøke en av de mange barene og utestedene som gir Løkka sitt særegne preg.

For den som ønsker grønne omgivelser, er det flere parker og friområder i nærheten. Sofienbergparken, Birkelunden og Olaf Ryes plass fungerer som naturlige samlingspunkter både sommer og vinter, og Geitmyra skolehage gir et unikt grønt innslag for både store og små. Elvebredden langs Akerselva ligger også bare en kort spasertur unna, og byr på flotte turmuligheter hele året.

Det er kort vei til både skoler og barnehager, og området er godt tilrettelagt for familier så vel som unge voksne og studenter. Med sitt mangfold av kulturtilbud, små gallerier og konsertscener er dette et nabolag som tiltrekker seg mennesker i alle aldre.

Kollektivtilbudet er svært godt. Flere trikkelinjer går rett i nærheten og tar deg raskt til sentrum, samtidig som det er gode bussforbindelser i alle retninger. Sykkeltilbudet i bydelen er også godt utviklet, og man kan enkelt komme seg til både sentrum, St. Hanshaugen og Torshov på få minutter. For de som er avhengige av bil, er det relativt enkel tilkomst til hovedveinettet.

Alt i alt gir Korsgata 22B en kombinasjon av urbant byliv, rekreasjonsmuligheter og praktiske fasiliteter som gjør dette til en beliggenhet mange drømmer om. Her bor du i hjertet av Grünerløkka, men likevel tilbaketrukket og skjermet - en perfekt balanse mellom energi og ro.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 26.01.1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering datert 04.04.1987.

Det foreligger byggetegninger datert 23.10.1985, disse stemmer ikke overens med dagens bruk av boligen. Kjøkken er i dag åpnet opp og blitt en del av stue. Det er etablert soverom på den ene stuen og endret på planløsning på originalt tegnet stue/soverom. Dette er endringer fra boligens hoveddel til hoveddel og er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak. Det gjøres oppmerksom på at det stilles egne krav for soverom. Meglerforetaket har ikke undersøkt om rommene tilfredsstiller disse kravene. Kjøper tar på seg ansvar og risiko for nevnte forhold.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202514986
Markveien 57 - bruksendring av to lokaler i 1. etasje til

forretning

Saksnummer
202514851
Markveien 57 - bruksendring 2. - 5. etasje

Saksnummer
202521110
Markveien 57 - utskifting av stikkledning for vann

Saksnummer
202508210
Markveien 54 - bruksendring av loft og fasadeendring bolig (gammel lov)

Saksnummer
202521821
Korsgata 25 A - bruksendring av loft til to leiligheter og fasadeendringer

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:

301/228/134/3:
31.05.1934 - Dokumentnr: 910809 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2000 - Dokumentnr: 8815 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:126
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:423
Bestemmelse om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v direktøren
for bolig- og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2000 - Dokumentnr: 8815 - Erklæring/avtale
Forpliktelse til utbedring etter kommunale krav
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1987 - Dokumentnr: 84071 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 665/828
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

23.11.1999 - Dokumentnr: 68011 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:126
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunens
minstekrav
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er

for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 366,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 150,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 400,-

Samlet skal selger betale kr. 155 944,- 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 2. april 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf. 98859121

Megler
Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Korsgata 22B

Nabolaget Grünerhagen/Grünerløkka sørvest - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	437 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.)	199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	25 min 2 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	4 min 0.3 km
Hersleb videregående skole		7 min

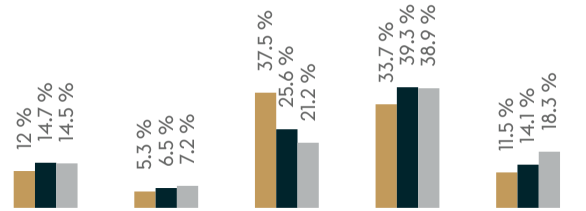
Offentlig transport

Schous plass	Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Herslebs gate	Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.3 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Akersløkka barnehage (0-5 år)	65 barn	1 min 0.1 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	50 barn	3 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år)	87 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grünerhagen/Grünerløkka	3.562	907
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Elvebakken v.g. skole - flerak...	4 min
Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
EVO Grünerløkka	2 min
Fitness24Seven Grünerløkka	3 min

«Løkka er det beste som fins!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

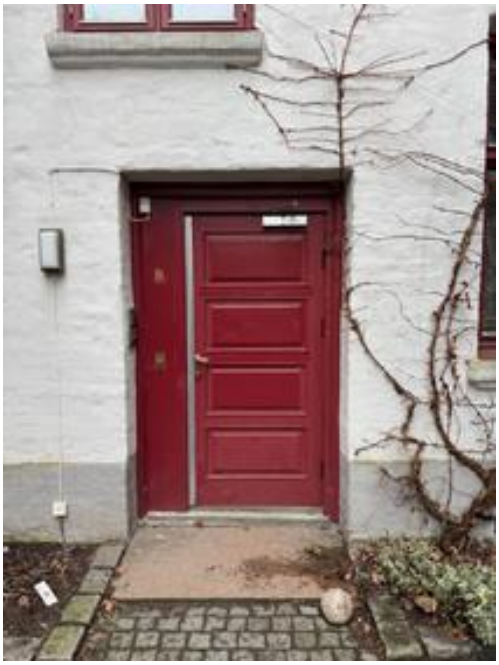


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Korsgata 22 B, 0551 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 134
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 22.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2020 **Eiendomsverdi ref nr:** QV6185

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

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.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, malt tregulv og belegg. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen eldre malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er av microsement. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger og yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskuffer, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

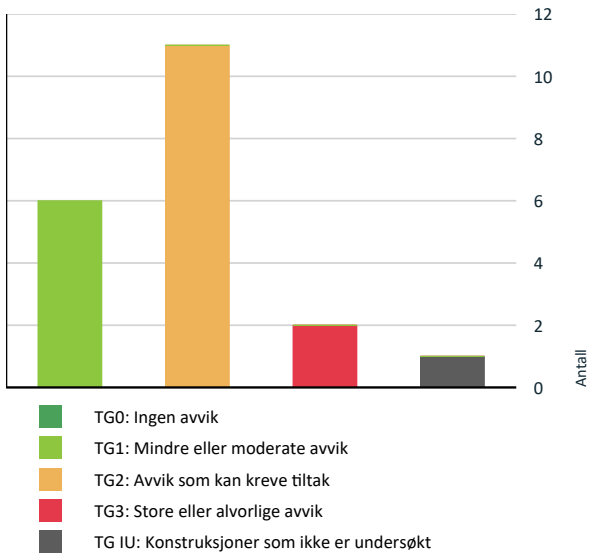
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

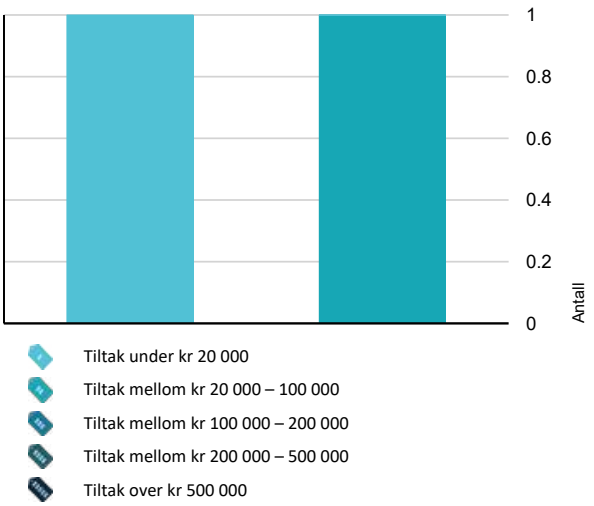
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens komfortambisjon gjerne har.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på 4 m² med utgang fra 1 stk. soverom.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat, malt tregulv og belegg. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Ifølge eier er vegger overflatebehandlet i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis riss/sprekker i himling(tak) og struktur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.
Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i entre/gang.

Retningsavvik, skjevheter og knirk må påberegnes i eldre bygninger.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Tilstand på pipe er ukjent for undertegnede. Kontakt borettslaget for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen eldre malte profilerte dører.

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

Tilstandsrapport

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er av microsement. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Ifølge eier er innredning med nedfelt servant fra 2023.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger og yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskuffer, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem.

Ifølge eier er induksjonstopp fra 2025.
Ifølge eier er oppvaskmaskin fra 2026.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Det er sentralanlegg for varmt vann.

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 skrusikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2016.
   Det er ikke fremvist samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken mm.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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 Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Ytterdør er ikke av type branndør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Branndør må monteres.

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	82			82	4		82
Loft		5		5		2	7
Kjeller						9	9
SUM	**82**	**5**			**4**	**11**	**98**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, mellom gang, bad, stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Katinka Fagerhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	134		0	311.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Korsgata 22 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET KORSGATA 22	948595052			Fagerhaug Katinka, Schwethelm Philipp Martin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Skadedyr i boligen

Ifølge eier: "Har sett en sølvkre på badet 3 ganger i løpet av de årene vi har bodd her."

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	

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 brannteknisk 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/QV6185

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Philipp Martin Schwethelm	9578-5999-4-5009793	2026-03-05 09:51:21
Katinka Fagerhaug	9578-5999-4-2200885	2026-03-05 09:45:26

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. mars 2026

Oppdragsnummer
64-0001/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Korsgata 22B, 0551 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Philipp Martin Schwethelm, Katinka Fagerhaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7575496
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Oppgradering av baderomsmøbler, servant, speil og skap. Stenplate. Nymalte vegger. Alt i 2023.

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

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

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

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Liten sprekk i flis på badekar.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er skjevhet i gulv i leiligheten.

---

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.

Ja

Beskriv: Har sett en sølvkre på badet 3 ganger i løpet av de årene vi har bodd her.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målt opp i takstrapport i 2023 såvidt jeg husker.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Dette er et utrolig flott sameie med veldig hyggelige naboer!

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 64-0001/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Katinka Fagerhaug	**2026-03-05**	**Philipp Martin Schwethelm**	**2026-03-05**

Identifikasjon

Katinka Fagerhaug

Identifikasjon

Philipp Martin Schwethelm

Signicat

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

VEDTEKTER FOR KORSGATA 22 BORETTSLAG

Org nr. 948 595 0525.
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 5.mai 1994.
Sist endret på ordinær generalforsamling den 3. juni 1996.
Sist endret på ordinær generalforsamling 23. mai 2006.
Ny revidering iht. borettslagsloven av 17.06.2005 som trådte i kraft 15.08.2005 i generalforsamling 13. juni 2013

§ 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1-1 Formål
Korsgata 22 Borettslager et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles for formål for andelseierne.

§ 1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

§ 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

§ 2-1 Andelene skal være på kroner 100,- - kroner hundre.

§ 2-2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en leilighet. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Ingen kan eie andeler for mer enn en leilighet unntatt ved sammenslåing av to leiligheter.

§ 2-3 Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

§ 2-4 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

§ 2-5 En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

§ 3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

§ 3-1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.

§ 3-2 Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

§ 3-3 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

§ 3-4 Nekter styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

§ 3-5 Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.

§ 3-6 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 4. FORKJØPSRETT

§ 4-1 Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget

§ 5. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

§ 5-1 Borett

§ 5-1-1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

§ 5-1-2 Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

§ 5-1-3 Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

§ 5-1-4 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 5-2 Overlating av bruk

§ 5-2-1 Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

- Andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- Andelseier er en juridisk person
- Andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

§ 5-2-2 Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

§ 5-2-3 Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

§ 5-2-4 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5-2-5 Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

§ 5-2-6 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se § 7-1-3.

§ 5-3 Bygningsmessige arbeider

§ 5-3-1 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5-3-2 Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, paraboler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

§ 6. VEDLIKEHOLD

§ 6-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

§ 6-1-1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

§ 6-1-2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

§ 6-1-3 Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

§ 6-1-4 Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

§ 6-1-5 Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

§ 6-1-6 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

§ 6-1-7 Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 6-1, pliktes dekket av andelseier.

§ 6-1-8 Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

§ 6-1-9 Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

§ 6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

§ 6-2-1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

§ 6-2-2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.

§ 6-2-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

§ 6-2-4 Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

§ 6-3 Utbedringsansvar og erstatning

§ 6-3-1 Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

§ 6-3-2 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

§ 6-3-3 Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§ 6-3-4 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

§ 7-1 Felleskostnader

§ 7-1-1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere .

§ 7-1-2 Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

§ 7-1-3 Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se § 5-2-6.

§ 7-2 Betaling av felleskostnader

§ 7-2-1 Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

§ 7-2-2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

§ 7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 8. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

§ 8-1 Mislighold

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

§ 8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

§ 8-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere

eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier , jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

§ 9. STYRET OG DETS VEDTAK

§ 9-1 Styret

§ 9-1-1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

§ 9-1-2 De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år unntatt lederen som velges for 1år. Varamedlemmer velges for 1år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 9-1-3 Styret velger innen sin midte nestleder.

§ 9-1-4 Styret skal velges av generalforsamlingen.

§ 9-2 Styrets oppgaver

§ 9-2-1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

§ 9-2-2 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

§ 9-2-3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 9-3 Styrets vedtak

§ 9-3-1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9-3-2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 9-4 Representasjon og fullmakt

§ 9-4-1 Styrets leder, eventuelt nestleder, og et styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

§ 9-4-2 Styret kan gi prokura.

§ 10. GENERALFORSAMLINGEN

§ 10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

§ 10-2 Tidspunkt for generalforsamling
§ 10-2-1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

§ 10-2-2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 3 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
§ 10-3-1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§ 10-3-2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

§ 10-3-3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

§ 10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 10-5 Revisjon
§ 10-5-1 Lagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

§ 10-5-2 Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lages bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 10-5-3 Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonene

§ 10-6 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

§ 10-7 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

§ 10-8 Stemmerett og fullmakt
Hver andelsleilighet gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andelsleilighet har allikevel bare en stemme. For en andelsleilighet med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

§ 10-9 Vedtak på generalforsamlingen
§ 10-9-1 Foruten saker som nevnt i punkt § 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

§ 10-9-2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

§ 10-9-3 Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

§ 11-1 Inhabilitet
§ 11-1-1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 11-1-2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 11-2 Taushetsplikt

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

§ 11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

§ 12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

§ 12-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 12-2 Oppløsning
Vedtak om frivillig oppløsninga av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagslov.

§ 12-3 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET KORSGATA 22

Sist endret på ordinær generalforsamling den 3. juni 1996.

1. Beboerne forplikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige Husordens-regler som må endelig vedtas på følgende årsmøter.

3. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Bil- og motorsykkelkjøring på gangveier/i gårdsrom er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport.

5. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

7. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke bruks slik at andre sjeneres. Oppgangene og innvendig fellesarealer må ikke brukes til sjenerende lagring/hensetting av gjenstander, sykler osv.

   Ytterdører til gårdsrom, samt kjellerdør og port mot gate skal alltid være låst.

   Fra kl 23.00 til 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på om stereo-anlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

   Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

9. Vask av platting utenfor egen leilighet samt trappen ned til neste platting skal gjøres en gang pr. uke.

10. Beboerne plikter å delta i fellesordning vedrørende vask av gulv og trapp ved inngangsparti, tømming av felles søppelkasse, lyspærebytting og rengjøring/feiing av gårdsplass/portrom osv. etter turnusordning oppsatt av styret.

11. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. Ved skade som kan tilbakeføres til beboer, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig.

12. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f. eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

REGLER FOR HUSDYRHOLD

1. Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.

2. Dyrehold tillates, dog skal styret informeres.

3. Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc. Dyr på lekeplassene er forbudt.

4. Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.

5. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke alene ha ansvar for dyr. Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.

6. Alle beboerne har rett til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

533 Protokoll fra ordinær generalforsamling 2024 - Borettslaget Korsgata 22

- Vi har gjennomgått regnskapet for 2023 og godkjent det. Det er nå registrert.
- Vi har bekreftet at vi vil reparere døren nederst i trappeoppgang A. Arbeidet har startet.
- Den nåværende fordelingen er ikke forklart i dokumentene vi har i borettslaget, og det er store forskjeller der noen leiligheter betaler betydelig mer enn andre leiligheter med samme størrelse. Det ble besluttet å utforske fordelingsnøkkel som vanligvis brukes i borettslag dvs. basert på BRA. Det betyr at:
- Leilighetene i trappeoppgang B (unntatt 5. etasje) teller som 80m2 av 652m2
- Leilighetene i trappeoppgang A og 5. etasje teller som 103m2 av 652m2
- På grunn av økte levekostnader, har vi besluttet økning av felleskostnadene. Jeg snakket med Norian og vi trenger å øke dem med 10%, vi har også justert lånet tilsvarende. Så, de nye totale kostnadene vil være:
    - 6777kr for leilighetene på 103m2
    - 5263kr for leilighetene på 80m2
- Matt og jeg undersøker for tiden om vi kan få en bedre avtale for lånet, vi gir dere beskjed.
- Lotta Gilstad, vår nye nabo, er nå medlem av styret! Velkommen til teamet!
- Siden ingen ønsket å bli valgt som styreleder, fortsetter jeg i en ny (og siste) periode :-)

Det nye styret består av:

- Olivier som styreleder
- Kirsti
- Petter
- Lotta
- Torild som varamedlem

Møte slutt.

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET KORSGATA 22
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

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

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Korsgata 22

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på generalforsamling. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 16.06.2025
Tidspunkt: 16:00
Sted: Hos Hove/Tunberg, Korsgata 22

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Møteleder utnevnes formelt under møtet.

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

   Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024**
   Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2025**
   Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 10 000,- for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Olivier Darner Audemard D'Alancon	På valg: 2025
Styremedlem	Petter Hermansen Støvind	På valg: 2025
Styremedlem	Kirsti Hove Steffensen	På valg: 2025
Varamedlem	Torild Gjesvik	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Alle i styret er på valg. Eventuelle kandidater legges frem på møtet. Intereseenter bes melde seg til dagens styre.

7. INNKOMNE SAKER

Ingen øvrige saker.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Borettslaget Korsgata 22
org. nr. 948595052

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Olivier Darner Audemard D'Alancon
Styremedlem	Petter Hermansen Støvind
Styremedlem	Kirsti Hove Steffensen
Varamedlem	Torild Gjesvik

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	korsgata22@styremail.no
Postadresse:	Borettslaget Korsgata 22 c/o ECIT NORIAN AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Borettslaget Korsgata 22 C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	ECIT NORIAN AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	88120561

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Styret i Borettslaget Korsgata 22

Borettslaget Korsgata 22
2024

Årsregnskap for Borettslaget Korsgata 22

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		543 276	592 804	581 300	563 100
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**543 276**	**592 804**	**581 300**	**563 100**
Lønn og personalkostnader	2	0	11 410	11 410	11 410
Renhold		35 070	34 500	12 500	12 000
Kabel-TV/Bredbånd		20 015	21 234	22 100	21 200
Kommunale avgifter		134 891	122 182	133 000	153 800
Strøm og nettleie		34 956	36 973	41 700	36 700
Andre driftskostnader	3	3 968	13 261	10 000	5 900
Reparasjon og vedlikehold	3	37 888	81 877	22 400	17 000
Eksterne tjenester	3	52 236	45 394	46 300	48 800
Serviceavtaler	3	9 093	8 415	8 800	9 500
Forsikringer		109 432	101 146	104 400	107 500
Andre kostnader	3,9	1 997	657	8 000	13 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**439 545**	**477 048**	**420 610**	**437 310**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**103 731**	**115 756**	**160 690**	**125 790**
DRIFTSRESULTAT:		**103 731**	**115 756**	**160 690**	**125 790**
Finansinntekter		9 749	9 040	0	0
Finanskostnader		127 251	109 685	119 000	125 200
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-117 502**	**-100 645**	**-119 000**	**-125 200**
ÅRSRESULTAT		**-13 771**	**15 111**	**41 690**	**590**
Resultat		**-13 771**	**15 111**	**41 690**	**590**
Overført til udekket tap		**-13 771**	**15 111**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-13 771**	**15 111**	**0**	**0**

Balanse

Borettslaget Korsgata 22

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom		3 208 178	3 203 157
Sum varige driftsmidler		**3 208 178**	**3 203 157**
Sum anleggsmidler	**4**	**3 208 178**	**3 203 157**
Kundefordringer		6 018	23 827
Forskuddsbetalte kostnader		16 661	112 954
Sum fordringer		**22 679**	**136 781**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	19 091	77 892
SUM OMLØPSMIDLER		**41 771**	**214 673**
SUM EIENDELER		**3 249 949**	**3 417 830**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen innskutt egenkapital		700	700
Sum innskutt egenkapital		**700**	**700**
Annen opptjent egenkapital		-92 991	-79 220
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**-92 991**	**-79 220**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-92 291**	**-78 520**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 047 045	2 085 582
Borettsinnskudd	8	1 276 747	1 276 747
Sum annen langsiktig gjeld		**3 323 792**	**3 362 329**
Leverandørgjeld		4 817	58 885
Annen kortsiktig gjeld		13 631	75 136
Sum kortsiktig gjeld		**18 448**	**134 021**
SUM GJELD		**3 342 240**	**3 496 350**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 249 949**	**3 417 830**

OSLO,
Borettslaget Korsgata 22

Olivier Darner Audemard D'alancon Styrets leder	Kirsti Hove Steffensen Styremedlem	Petter Hermansen Støvind Styremedlem

Disponible midler

Borettslaget Korsgata 22

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**80 652**	**108 784**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-13 771	15 111
Endring anleggsmidler	5 021	6 742
Endring langsiktige lån	-38 537	-36 501
B. Årets endring i disponible midler	**-57 329**	**-28 132**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**23 323**	**80 652**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	22 679	136 781
Kontanter og Bank	19 091	77 892
Omløpsmidler	**41 771**	**214 673**
Kortsiktig gjeld	-18 448	-134 021
Disponible midler	**23 323**	**80 652**

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	347 556
Fakturert renter og avdrag	147 420
Felleskostnader næring (sameie)	48 300
Sum driftsinntekter	**543 276**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	0	10 000
Arbeidsgiveravgift	0	1 410
Sum lønnskostnader	**0**	**11 410**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom	3 968
Sum andre driftskostnader	**3 968**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	11 625
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	18 263
Andel kostnad felles gårdsrom - Obos Eiendomsforvaltning AS	8 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**37 888**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	15 525
Andre konsulenthonorarer	7 057
Forretningsførsel og regnskap	23 811
Ligningsoppgaver	3 187
Annen fremmed tjeneste	2 656
Sum eksterne tjenester	**52 236**

Serviceavtaler

	2024
Serviceavtale mot skadedyr	9 093
Sum serviceavtaler	**9 093**

Andre kostnader

	2024
Kostnader sameiet Korsgata 16	-5 021
Lisens og systemkostnader	4 500
Bank- og kortgebyrer	2 471
Annen kostnad	47
Sum andre kostnader	**1 997**

Note 4 Anleggsmiddel

	Tomt	Bygninger	Andel i EK i felleskontrollert virksomhet	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	357 000	2 803 000	43 157	**3 203 157**
Årsresultat i sameiet K16			5 021	**5 021**
Anskaffelseskost 31.12.	357 000	2 803 000	48 178	**3 208 178**
Balanseført verdi 31.12.	**357 000**	**2 803 000**	**48 178**	**3 208 178**

Bygningene og tomten er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Noten om drift og vedlikehold.

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	19 091
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**19 091**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0,-

Note 6 Negetiv Egenkapital

	Annen inskutt EK	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	700	-79 220	**-78 520**
Årsresultat	0	-13 771	**-13 771**
Saldo 31.12	**700**	**-92 991**	**-92 291**

Egenkapital i selskapet er negativ. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne- opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.
Rehabiliteringskostnader, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det fores i sameiets balanse.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	2 129 577
Restlån per 01.01.	2 085 582
Nedbetalt i år	38 537
Restsaldo per 31.12.	**2 047 045**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2049
Renter: 6,14%

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr 2 047 045 til kredittinstitusjoner, derav kr 1 833 570 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse

	2024
Borettsinnskudd	1 276 747
Pantelån	2 047 045
Totalt	**3 323 792**

	2024
Bygninger	2 803 000
Tomt	357 000
Andre anleggsmidler	48 178
Totalt	**3 208 178**

Note 9 Garantiansvar / andel anleggsmidler / langsiktig gjeld i fellesanlegg

Selskapet eier 3,21 % deler av Korsgata 16 Sameie. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 502 591. Selskapets andel i Korsgata 16 Sameie vises som anleggsmidler under posten " andel egenkapital i fellesanlegg" . Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Korsgata 16 Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten " kostnader sameiet Korsgata 16" . Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap.

Ø. D. J.-No. 15/94
5 Bilag

STADSKONDUKTØREN 164/94 KRISTIANIA

186/94

Anmeldelse.
4 Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Tivoli.

paa Matr.-No. 22 Storgaden.

Indleveret 16de Jan. 1894. Attesteret

Overrenten Kr. Opmaalingschefen til Erklæring.
Kristiania den 17 Januar 1894
P. Blom

21/94 Grunden er tidligere helt bebygget. Intet at bemærke.
d. u. s.
Theodor Gram.

Overrenten den anden Skuedes kommission.
Intet at bemærke ved anlægget naar kun Nischerne i Trappegangsvæggen bortfalder og Væggen d gjøres 1½ Sten tyk i 1ste og 2den Etage. Ligeledes anbringes paa vanlig Maade Rist. der anbringes om et muligt anbringe et tilsvarende Ovnrør ved N. i alle Etager. Da det i de øvre Etager skal føres gjennem et Kul, bør vedkommende tilladelse opgaas gives.

Kristiania den 19 Januar 1894
P. Blom

KRISTIANIA BYGNINGSINSPEKTION 18/94

Intet at bemærke.
Kristiania d. 25 Januar 1894.
Chr. Brun
Kst.

Modtaget 25/1 94

STADSINGENIØREN 19-94-I KRISTIANIA

164/94 Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser
Kristiania 26 Januar 1894
C. Bull

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Dato: 22.10.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201609068-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Eli Sofie Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KORSGATA 22	Eiendom:	228/134/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET KORSGATA 22 c/o Obos Eiendomsforvaltning As	Adresse:	Postboks 6668 St Olavsplass, 0129 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Korsgata 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 24.09.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201609068			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01 REV 0	14.03.2016	1/15
Plan, snitt, fasader og fotomontasje	E02	14.03.2016	1/17

Klagefristen er tre uker

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

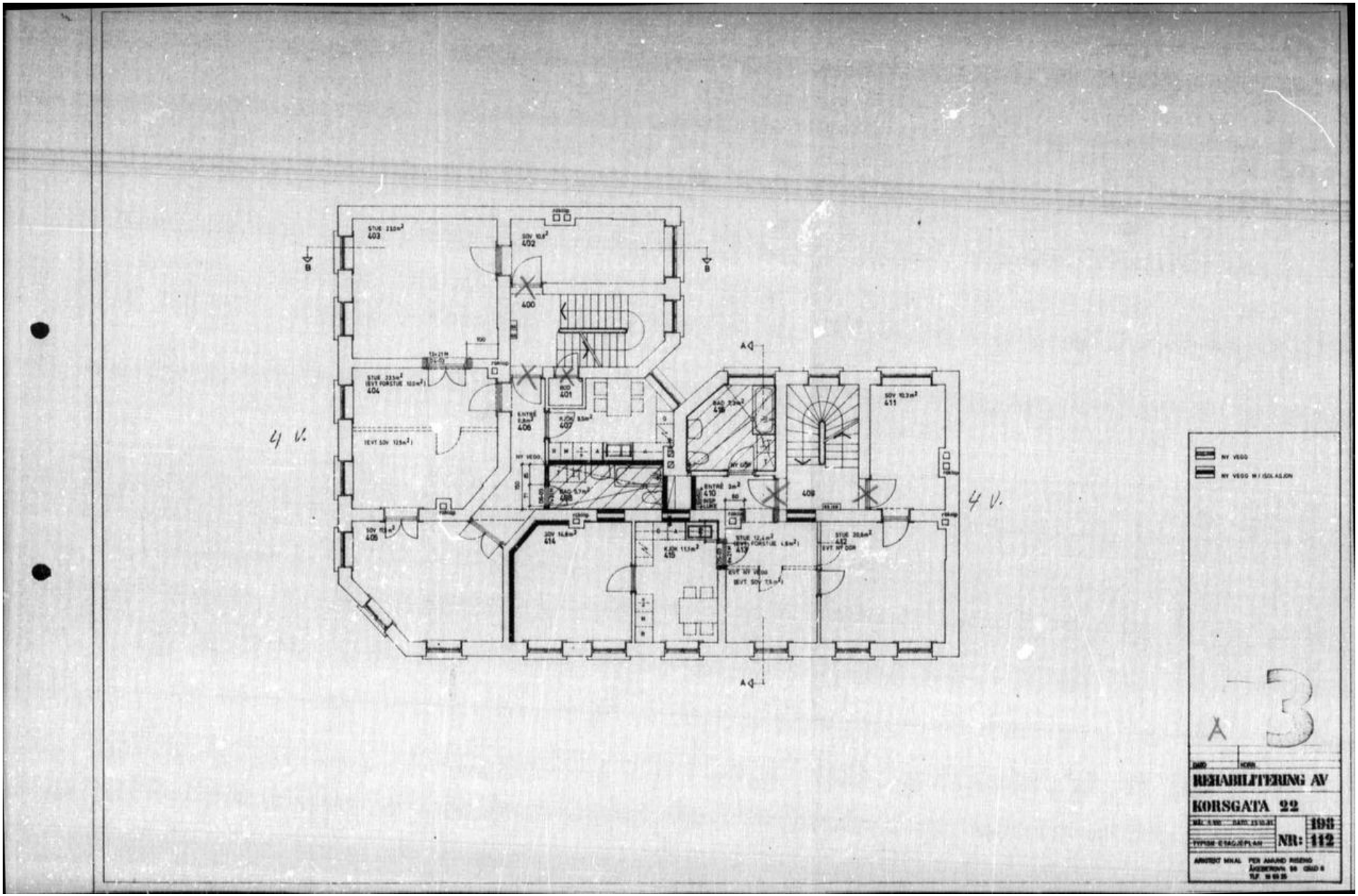
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.10.2018 av:

Eli Sofie Andersen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET KORSGATA 22 c/o Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6668 St Olavsplass, 0129 OSLO, linus.nikander@lnc.no


4 V.
4 V.
NY VEGG
NY VEGG M/ ISOLASJON
A 3
REHABILITERING AV
KORSGATA 22
NR: 112

ANMELDELSE.

3 bl. tegninger

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.J. No. 1604/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Fasadeforandr.

på matr.nr. 22 Korsgaten

Innlevert 15.sept.1938 Attestert

Ferdig attestert 15.3.1939

Oversendes Østre D. til innstilling.

Oslo, den 16-9-1938

J

Ad: 22 Korsgaten.

J.nr. 1604/1938. CB.

Fasaderådet har i möte den 16, september 1938 besluttet:

"Utsettes. Fasade mot Markveien må innsendes".

Oslo den 17. september 1938.

Meddeles.

Meddelt 19/9-38

St. 4/5 fasade.

Ad matr.nr. 22 Korsgaten.

J.nr. 1604/1938. EM.

Fasaderådet har i møte 23.ds. besluttet:

"Blad 4-5 godkjennes ikke".

Meddelt. Oslo, den 23. september 1938.

Medd. 24/9-38.

St. 6/10 fasader.

Bgv. bl. 24 VIII-37. 4000.

Anmv.
1. Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
J.-Nr. 927/34
OSLO

Q.d.

Ekspedisjons-Dokument

angående Innredn av W.C. rum

på matr.nr. 22. Korsgate

Innlevert 30. mai 1934 Attestert

Ferdig attestert 31.10.1934

Svenndes Oslo helseråd.
Oslo 30/5.34
A. Skulland

SB/VW.

Ad: 22 Korsgaten, jnr. 558/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. rum må innredes i overensstemmelse med forskriftene. Spesielt må det sørges for at veggene blir lydisolerende. Den gamle privetbygning må rives og grunnen desinfiseres. Det må være et W.C. for hver annen familie.

Oslo helseråd den 11. juni 1934.

Efter bemyndigelse

Asp. Lindh

Bygn. ch. mott. 12 JUN. 934

Q.d. til innstilling
Oslo 13/6.34
O. Klingenberg

Sigurd Dahl

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Korsgate 22		81/4244

Byggherre	Ansvarshavende
OBOS, Hammeraborg torg 1 0179 OSLO 1	Ing.Trond Syvertsen Fagoyeg A/S Ole Deviks vei 4, 0663 OSLO 6

AH/tfn

Dato 4.mars 1987

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arne Henriksen

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

SK. C-16 ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[3] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innv. forandr.arb. i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Korsgata 22		81/263

Byggherre

Hobby-Hjørnet A/S
v/T. Walderhaug
Korsgata 22

OSLO 5
PMB/SR

Ansvarshavende

Ing. Hans Petter Due
Drammensveien 342

1324 LYSAKER

Dato
29. juni 1981

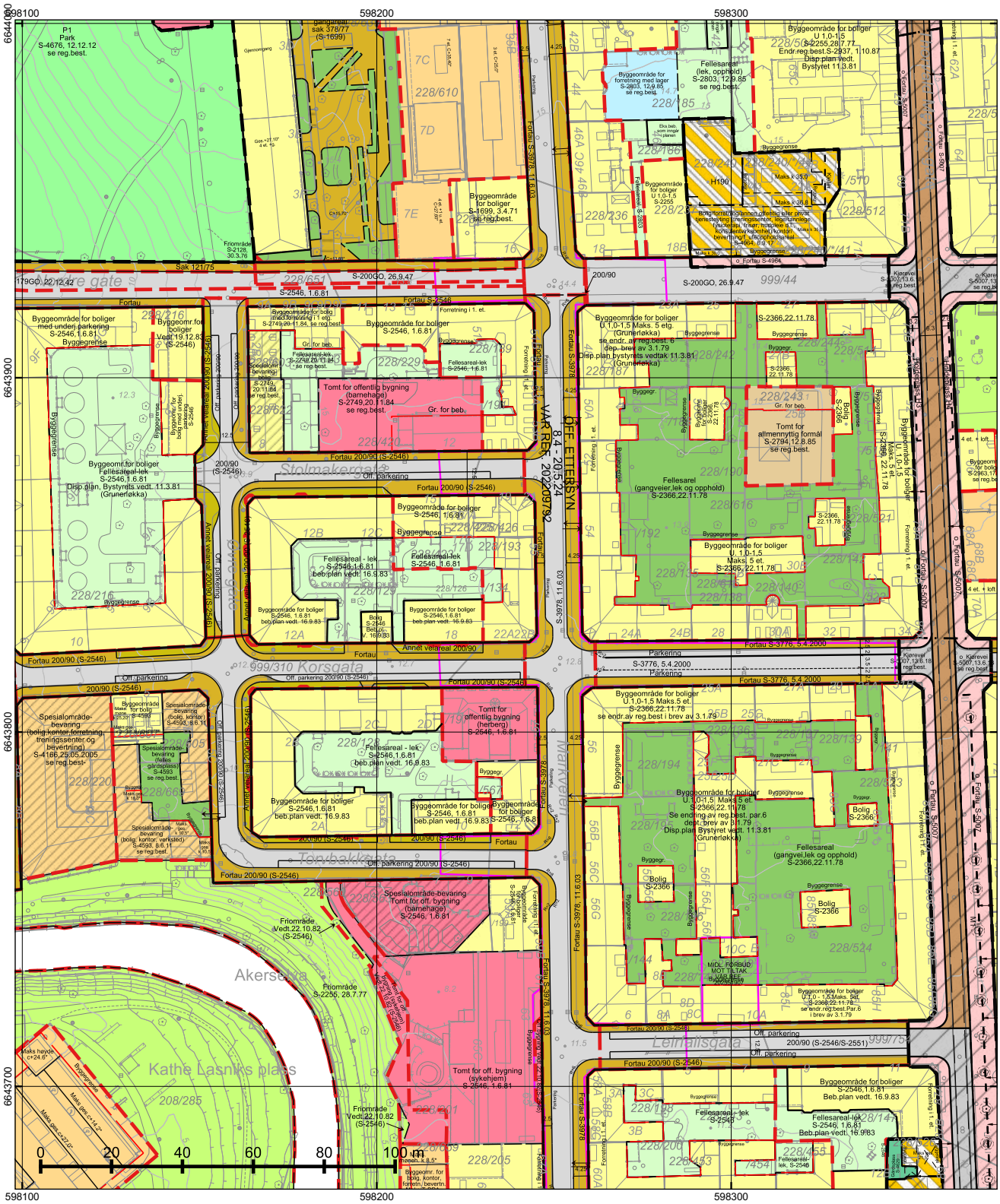
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

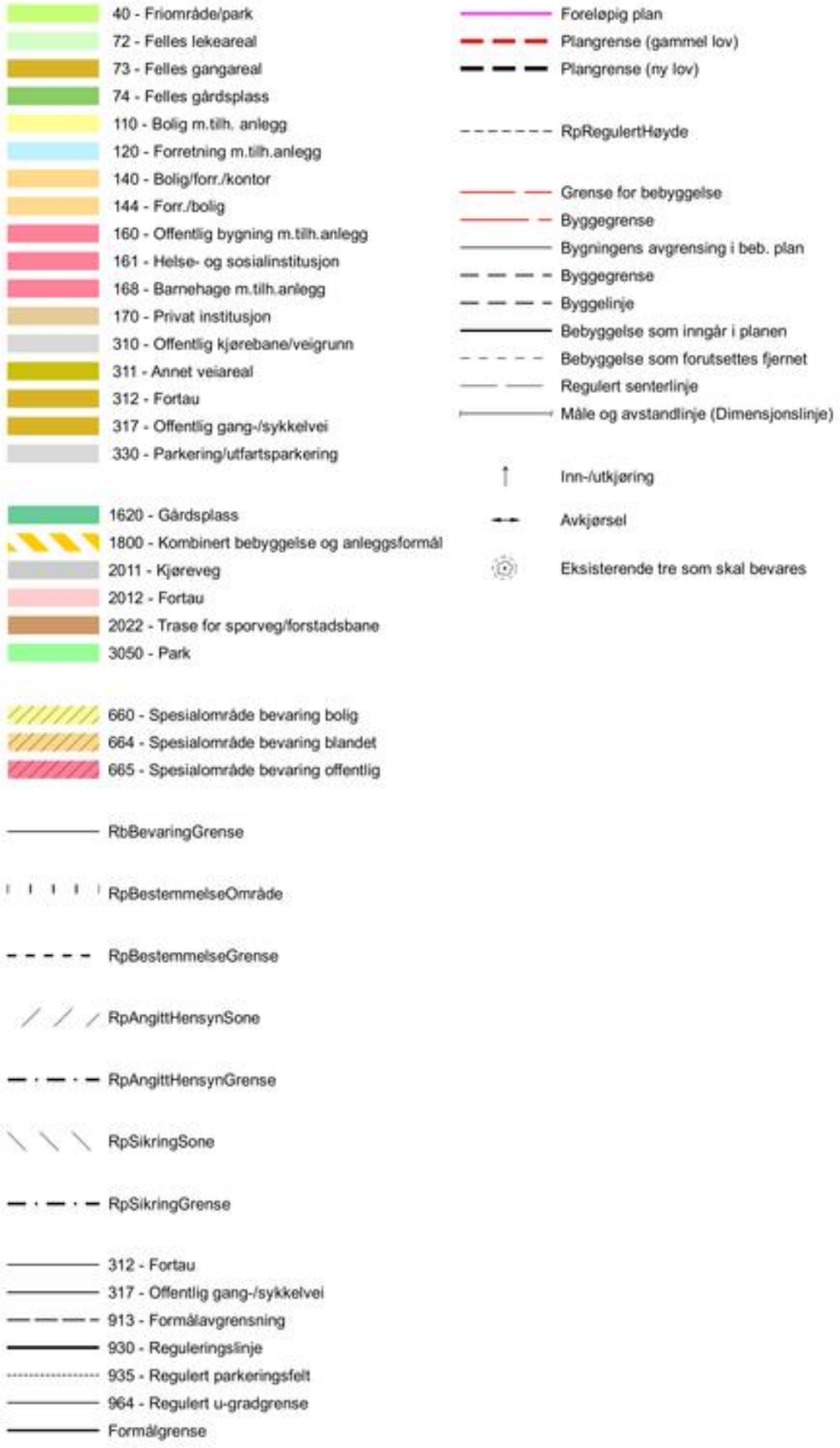
Bygningsinspektør
Per M. Berglie

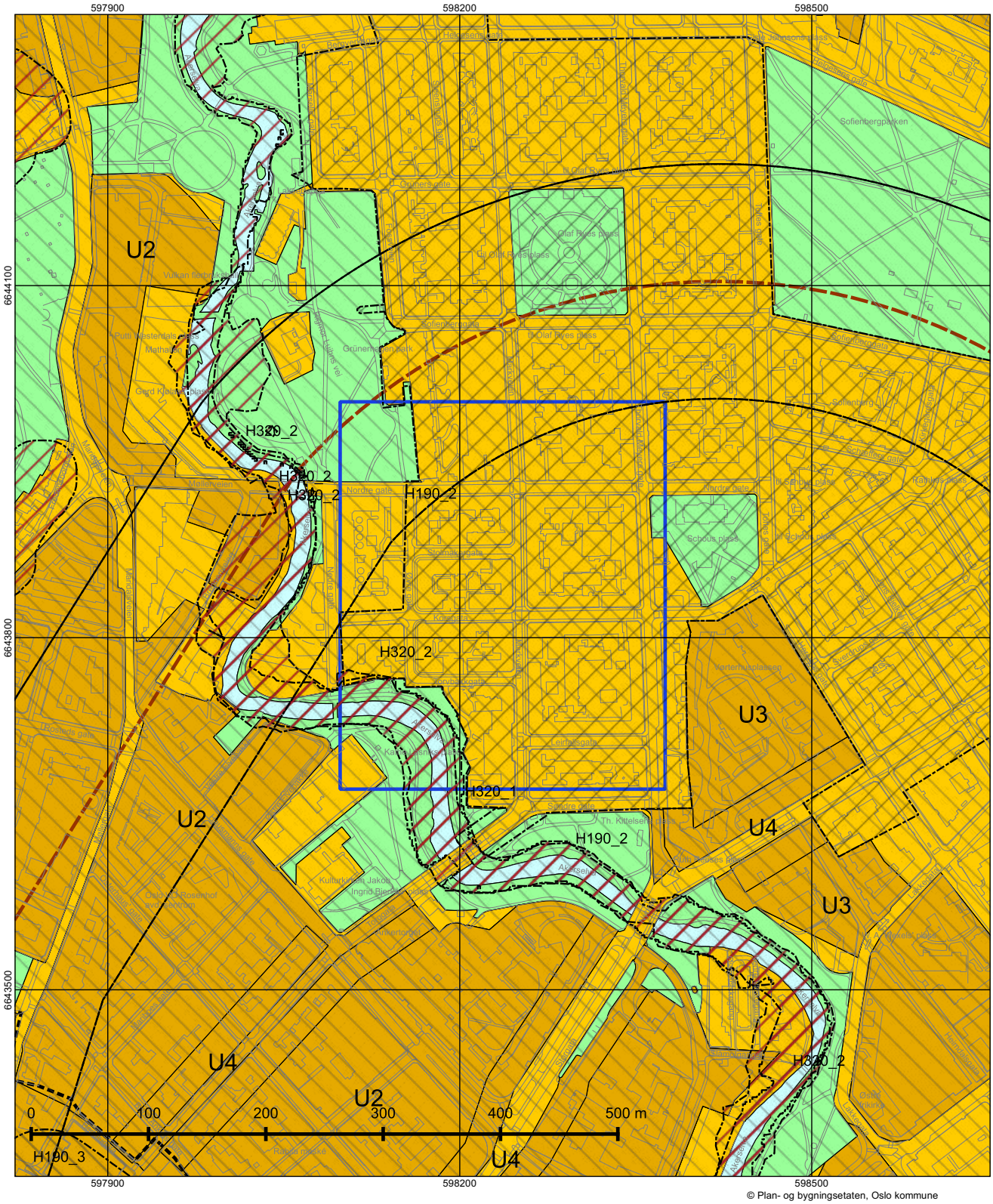
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANSVORD.


598100
598200
598300
6644000
6643900
6643800
6643700
Korsgata
Stolmakergata
Tobakksgata
Akersgata
Kathe Lasniks plass
Leirmannsgata
Fortau 200/90 (S-2546)
Off. parkering
Fortau S-3978, 11.6.03
Fortau S-3776, 5.4.2000
Parkering
Annet veiareal 200/90 (S-2546)
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 Maks. 5 et. (Grunerløkka) se endr. av reg.best. 6 dep. brev av 3.1.79 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 Maks. 5 et. S-2366,22.11.78 se endr.av reg.best i brev av 3.1.79
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 Maks. 5 et. S-2366,22.11.78 Se endring av reg.best. par.6 dep. brev av 3.1.79 Disp.plan Bystyret vedt. 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 Maks. 5 et. S-2366,22.11.78 se endr.av reg.best i brev av 3.1.79
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 Maks. 5 et. (Grunerløkka) se endr. av reg.best. 6 dep. brev av 3.1.79 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best.S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. Bystyret 11.3.81
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1,5Maks. 5et. S-2366,22.11.78 se endr.reg.best.Par.6 i brev av 3.1.79
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 Maks. 5 et. S-2366,22.11.78 Disp.plan Bystyret vedt. 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81 Beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger med lager S-2803, 12.9.85 se reg.best.
Byggeområde for boliger med underj.parkering S-2546,1.6.81
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81
Byggeområde for boliger S-1699, 3.4.71 se reg.best.
Byggeområde for forretning med lager S-2803, 12.9.85 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 S-2255
Byggeområde for bolig med forretning i 1 et. S-2749,20.11.84, se reg.best.
Byggeområde for bolig S-2749,20.11.84 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-2749,20.11.84 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-2749,20.11.84

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 18.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154764/86528898
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

S-3978

Endret reguleringsplan med reg.best. for Markveien, som omreguleres til: -offentlig trafikkområde: vei, parkering, fortau -friområde:park

Vedtaksdato: 11.06.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200013376
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200013376

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARKVEIEN FRA SØNDRE GATE TIL GRÜNERS GATE

§ 1. *Avgrensing*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IEP-02002 datert 18.01.2002

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- offentlig trafikkområde: vei, parkering, fortau.
- friområde: park

§ 3. *Utomhusplan*
Det skal utarbeides en utomhusplan for trebeplantningen. Utomhusplanen skal være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis igangsettingstillatelse.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2546

Endret reguleringsplan med reg.best. for området som begrenses av Akerselva, Søndregt., Thv. Meyersgt., Leirfallsgt., Markveien og Nordregt. (Grunerløkka sø/vest).

Vedtaksdato: 01.06.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198101666

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V160983, 20090, V221082, V191283

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET SOM BEGRENSES AV AKERSELVA, SØNDRE GATE, THORVALD MEYERSGATE, LEIRFALLSGATA, MARKVEIEN, NORDRE GATE (GRÜNERLØKKA SØR/VEST), OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for bolig
- garasjeanlegg for boliger
- byggeområde for forretning
- byggeområde for industri
- tomt for offentlig bebyggelse/barnehage, sykehjem, herberge
- Spesialområde - bevaring/offentlig bebyggelse, industri, bolig
- felles areal
- trafikkområde - veier, parkering/fortau, gangvei/sykkelfelt
- friområder/barnepark, park.

§ 2. Byggeområde for boliger

A. Innenfor byggeområdene for boliger tillates ny bebyggelse oppført i maks. 5 etasjer (innbefattet loftsetasje).
Ny bebyggelse skal tilpasse seg den eksisterende i målestokk og karakter. Takene skal ha skråvinkel mot gata med takvinkel mellom min. 30 og maks. 45. Eventuelle balkonger tillates utkraget fra veggliv til maks. 1,8 m.
Før byggemeldingen kan behandles, må det for vedkommende eiendom foreligge en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal blant annet vise eksisterende gatehøyde. Før denne fremmes for godkjenning, må naboer være varslet og gitt anledning til uttalelse.

B. Det skal for ny bebyggelse anvises garasjeplasser etter normen 1 plass pr. leilighet (inkl. besøksplasser). Garasjeplassene skal om mulig være oppført når boligene tas i bruk. I kvartalene 103, 104 og arealet mellom disse, tillates de 3 nederste etasjene (til under kote + 13) bygget som garasjeanlegg med 300 parkeringsplasser.
I kvartal 105 tillates garasjeanlegg i 2 etasjer mot Korsgata og 4 etasjer mot friområdet i syd, med 200 parkeringsplasser.
I kvartal 602 tillates 1 underetasje bygget som garasjeanlegg.

C. For eksisterende bebyggelse skal fasadens opprinnelige karakter mot gata søkes opprettholdt.

D. Innen byggeområde for boliger tillates etablert forretninger i 1. etasje i de eiendommene som grenser mot Thv.Meyersgate, Markveien, Søndregate og Nordre gate, mellom Øvre gate og Markveien. Nyetablering av industrivirksomhet som er av slik karakter at det ved støy, støv, lukt eller på annen måte sjenerer beboerne i området tillates ikke. Gårdsrommene som forretningene vender mot tillates ikke brukt til parkering og lagring.

E. Kvartalene 103 og 104 bør utbygges først.

§ 3. Byggeområdet for industri
Gesims skal ikke overstige kote + 20. Nyetablering av virksomheter som på grunn av støy, støv, rystelser o.l. sjenerer tilliggende boliger, tillates ikke.

§ 4. Tomter for offentlige bygninger

A. Tomt for sykehjem i kvartal 106 tillates bebygget i maks. 5 etasjer + loftetasje og med maks. u=2,0. Bebyggelsen skal tilpasse seg den eksisterende i målestokk og karakter. Taket skal ha en skråvinkel mot gata mellom 30 min. og 45 maks. Før byggemelding kan behandles, må det foreligge en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan skal blant annet vise eksisterende gatehøyder. Før denne fremmes for godkjenning, må naboer være varslet og gitt anledning til uttalelse.

B. Innen tomt for offentlige bygninger barnehage/bevaring i kvartal 109 tillates oppført (tilflyttet) gamle trehus som i dag befinner seg innen planområdet og som byantikvaren ønsker og bevare.

C. Innen tomt for bygninger - barnehage i kvartal 101 tillates oppført bygning i inntil 2 et.

§ 5. Spesialområde – bevaring
Ved eventuell modernisering eller ombygging er det en forutsetning at eksteriøret beholdes uendret eller i størst mulig utstrekning føres tilbake til opprinnelig utseende slik at antikvariske verdier ikke går tapt. Søknad om eksteriørendringer skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 6.
Fellesareal

A. Lekeplass i kvartal 103 og 104 er felles for eiendommene i kvartalene.
Lekeplass i kvartal 107 er felles for eiendommene i kvartalet.
Lekeplass i kvartal 108 er felles for eiendommene i kvartalet.
Lekeplass i kvartal 109 er felles for Nordregt. 11 - 19, Markveien 51 og 53, Stolmakergata 10-16.
Lekeplass i kvartal 602 er felles for eiendommene i kvartalet.
B. Felles avkjørsel er felles for Nedregt. 3 og 5.

Trafikkområde

På offentlige gangveier/fortau kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring (utrykningskjøretøyer, flyttetransport og vedlikeholdskjøring). Unntak gjelder hvis det i spesielt godkjent plan for trafikkområder er avsatt egen kjørebane, plass for parkering m.v. (dvs. gatetun). Slik plan skal utarbeides og behandles sammen med bebyggelsesplan (kfr. paragraf 2).
Eksisterende gatenivå skal i hovedtrekk opprettholdes.

§ 7. Friområde
Det skal opparbeides turvei langs Akerselva i 3 m bredde. Barnepark kan innpasses som vist i planen.

§ 8. Eksisterende vegetasjon
Eksisterende vegetasjon må i størst mulig grad bevares.

DAGBOKFØRT

15.DEC.87 084071

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Fredrik Hafr	Akersgt. 20, 0158 Oslo	424242

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
228	0134	-	Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
B/L Korsgaten 22	-

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☒ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens riktighet bekreftes

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
		828									
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	120		21				41			
2	N	43		22				42			
3	SB	665		23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		828		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

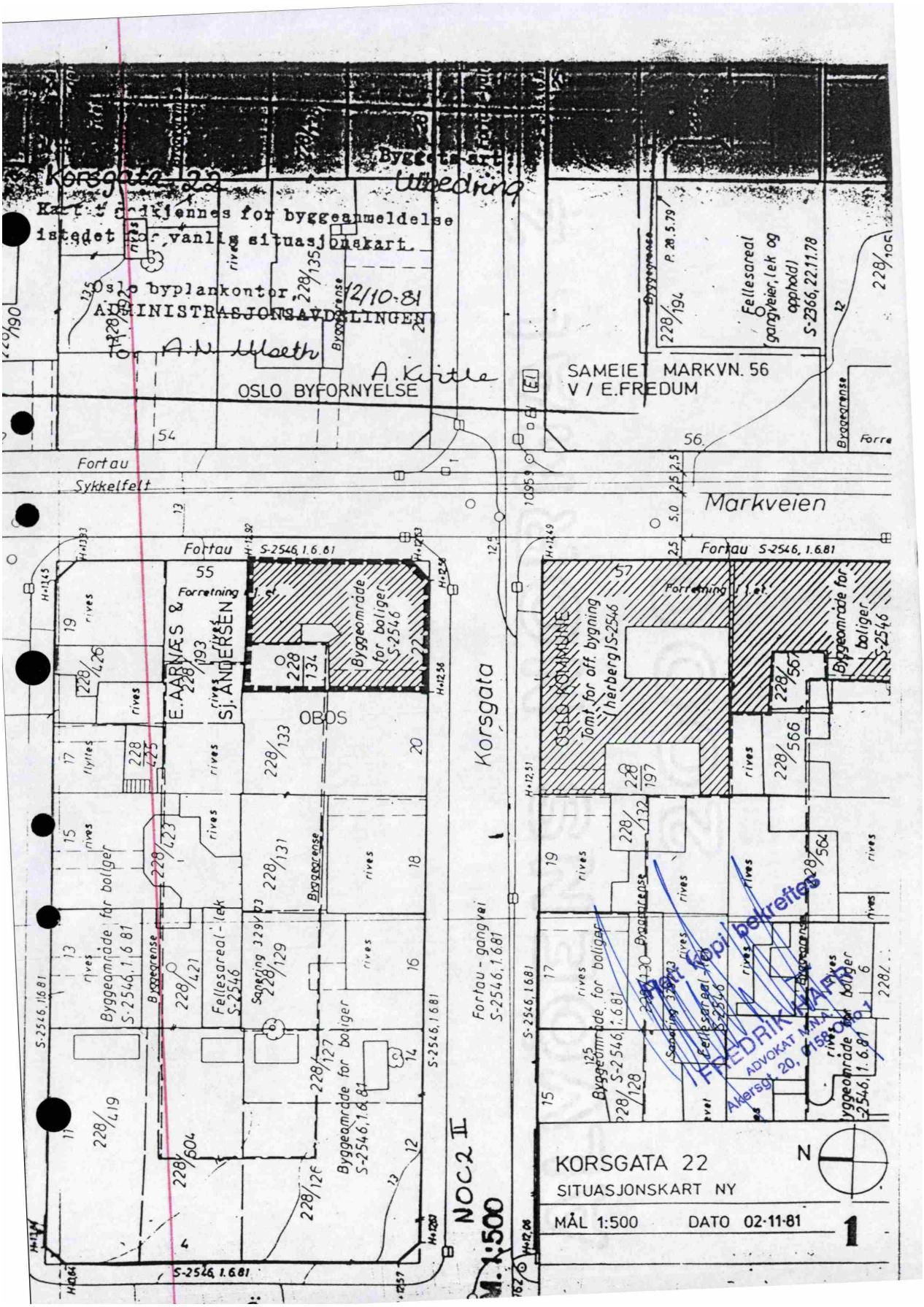
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Korsgt. 22

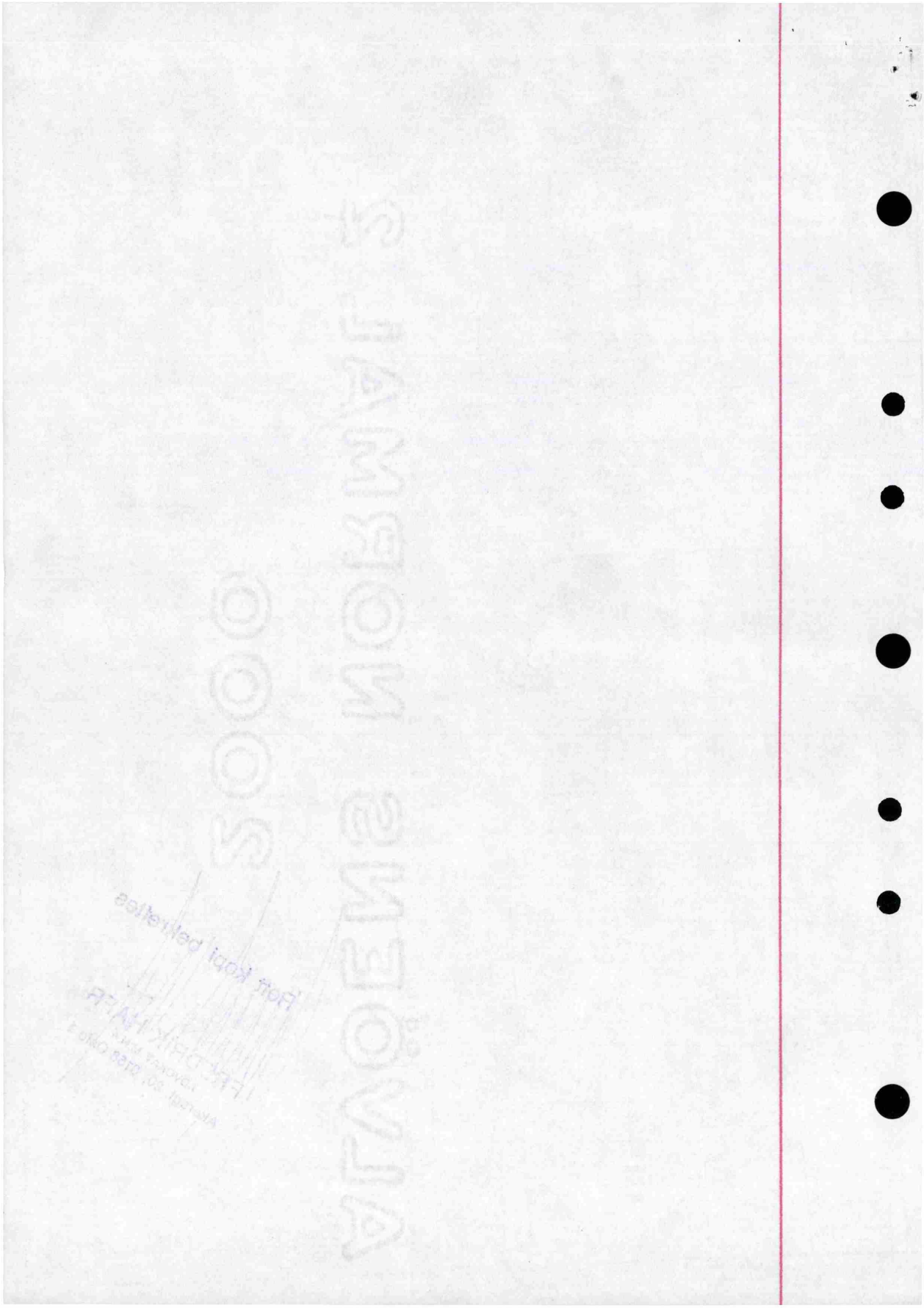
7. Supplerende tekst

På 1. prioritet på hver av seksjonene tilglyses panterett for kr. 10.000,- til sikkerhet for økonomiske forpliktelser overfor sameiet i forbindelse med dekning av fellesutgifter.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
	B/L Korsgt. 22
Sted	
Oslo	Stein Longum Wenche Olaussen Lars Detlie

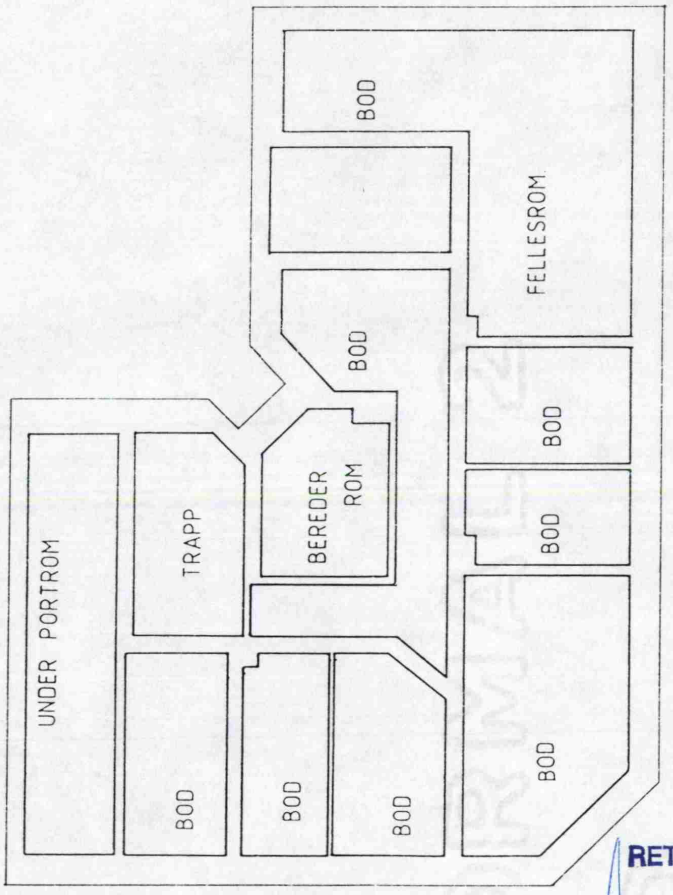
Tinglysingsstempel


Korsgata 22
Utbedring
Kart godkjennes for byggeanmeldelse istedet for vanlig situasjonskart.
Oslo byplankontor 12/10-81
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN
A.Kittle
OSLO BYFORNYELSE
SAMEIET MARKVN. 56
V / E.FREDUM
Fellesareal, lek og gangveier, lek og opphold S-2366, 22.11.78
Fortau
Sykkelfelt
Markveien
Fortau S-2546, 1.6.81
Korsgata
E.AARNÆS & Sj.ANDERSEN
OBOS
OSLO KOMMUNE
Tomt for off. bygning Therberg IS-2546
Byggeområde for boliger S-2546
Fortau - gangvei S-2546, 1.6.81
NOC2 II
KORSGATA 22
SITUASJONSKART NY
MÅL 1:500
DATO 02-11-81
1
N
Kopi bekreftes
FREDRIK KAAS
ADVOKAT MNA
Akersgt. 20, 0158 OSLO



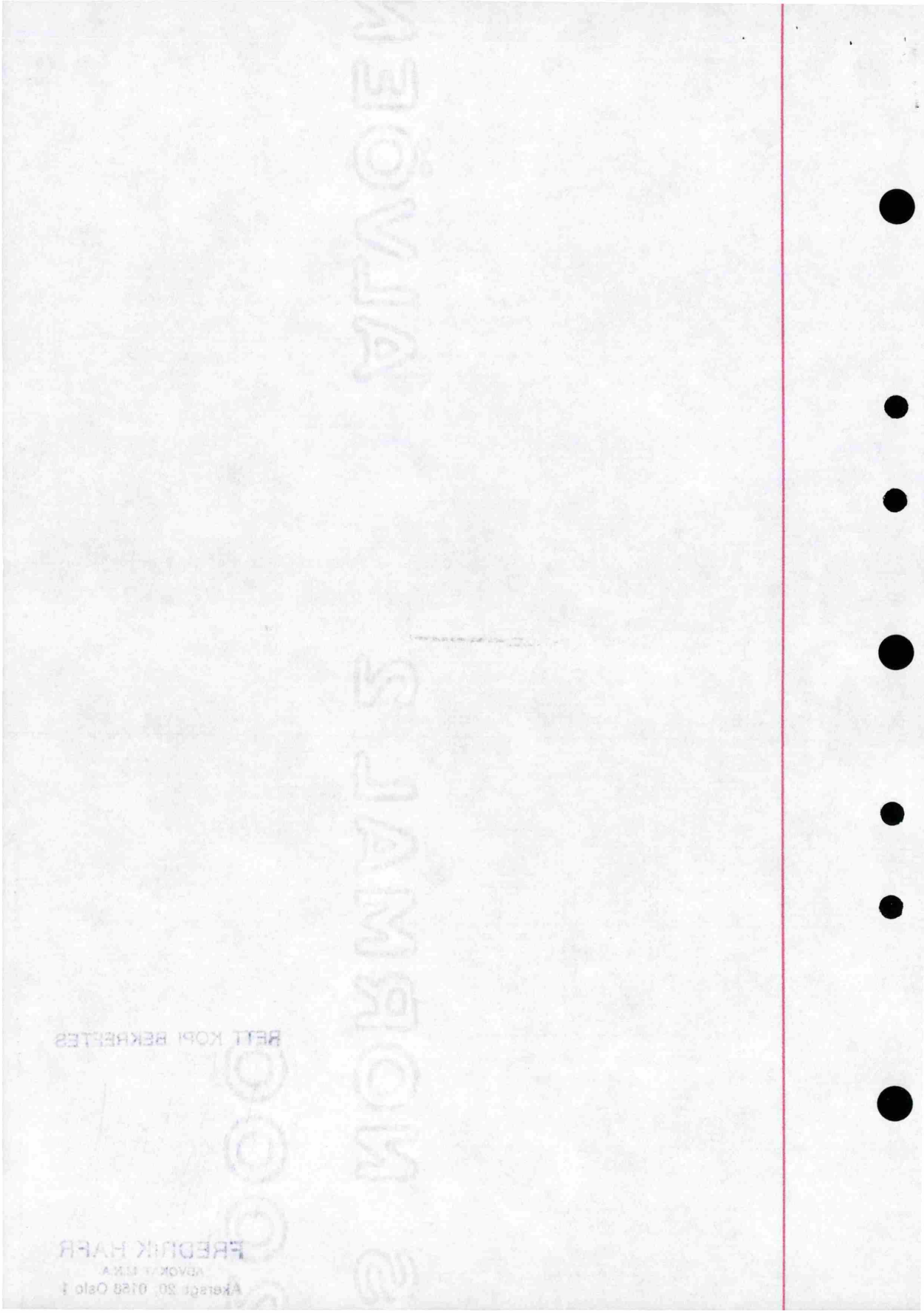
2.

GNR. 228, BNR. 134
SAMEIET KORSGT. 22
KJELLERETASJE MED FELLESROM.



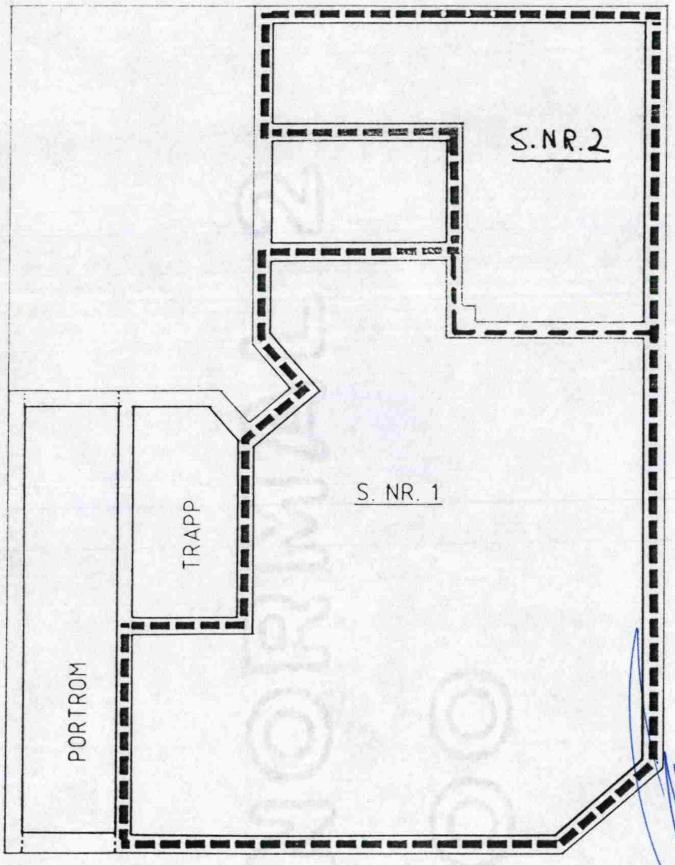
RETT KOPI BEKREFTES

FREDRIK HAFR
ADVOKAT M.N.A.
Akersgt. 20, 0158 Oslo 1



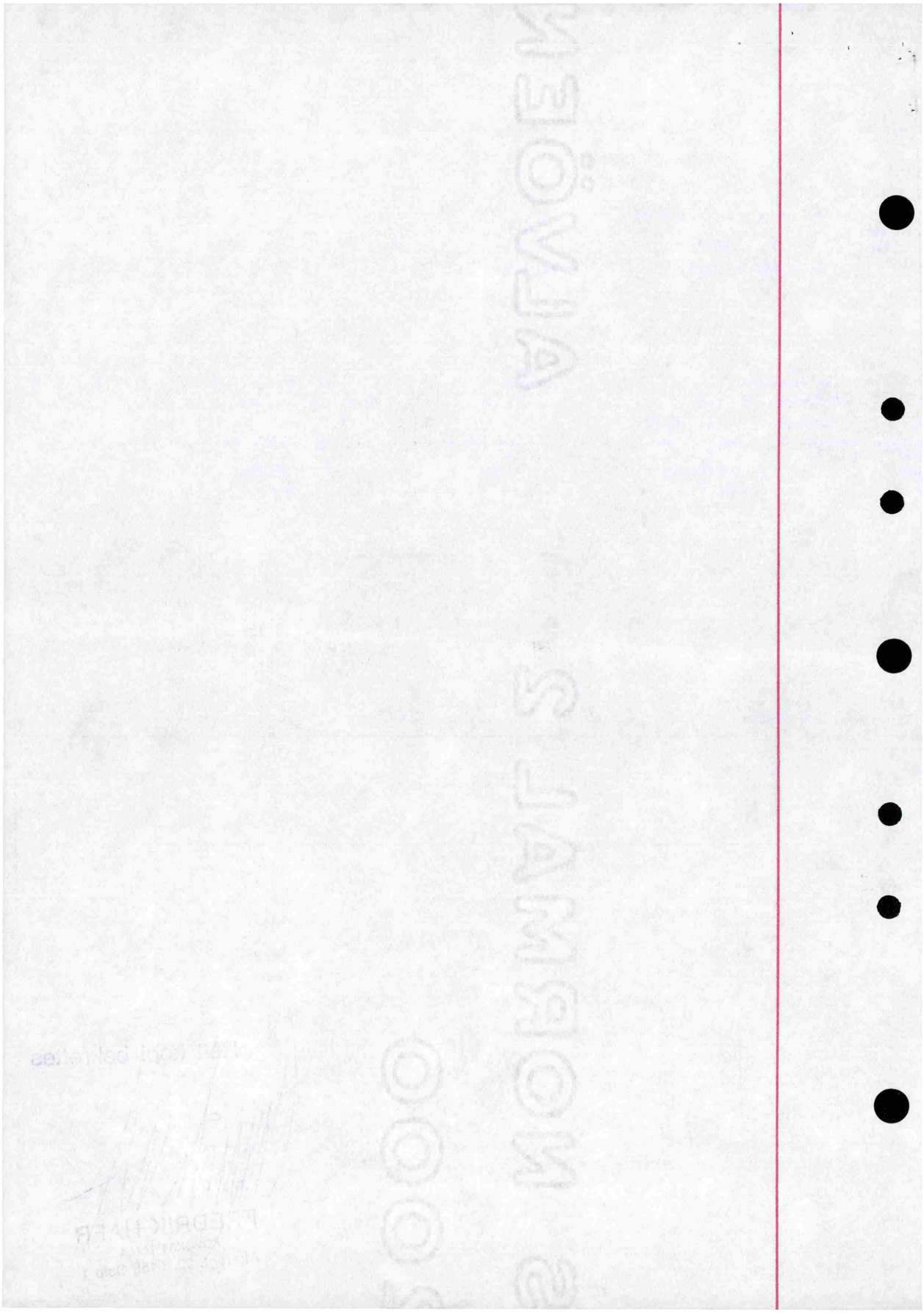
3.

GNR. 228, BNR. 134
SAMEIET KORSGATA 22
1. ETASJE MED SEKSJON NR. 1 OG 2



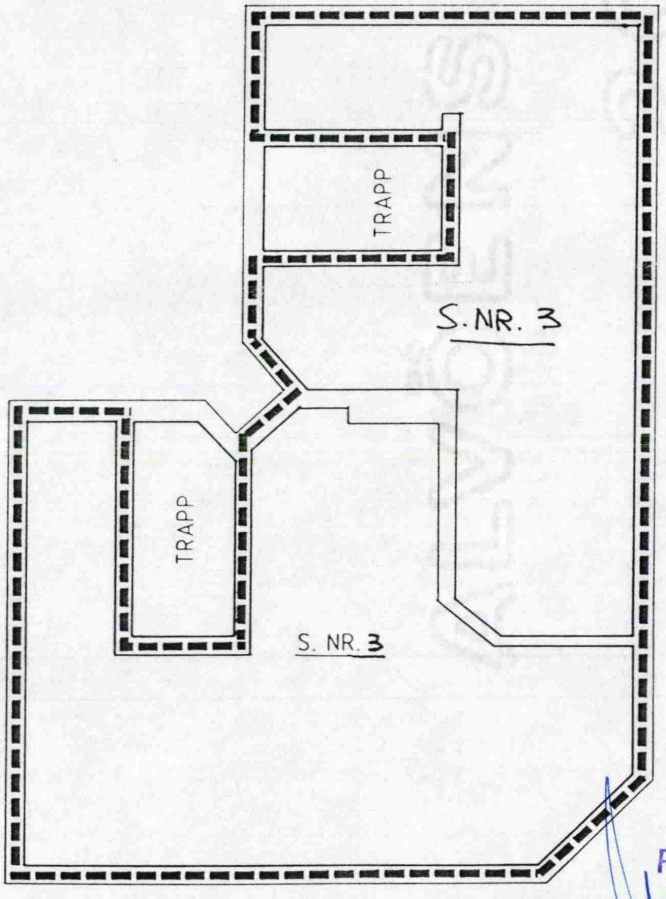
Rett kopi bekreftes

FREDRIK HAFR
ADVOKAT M.N.A.
Akersgt. 20, 0158 Oslo 1



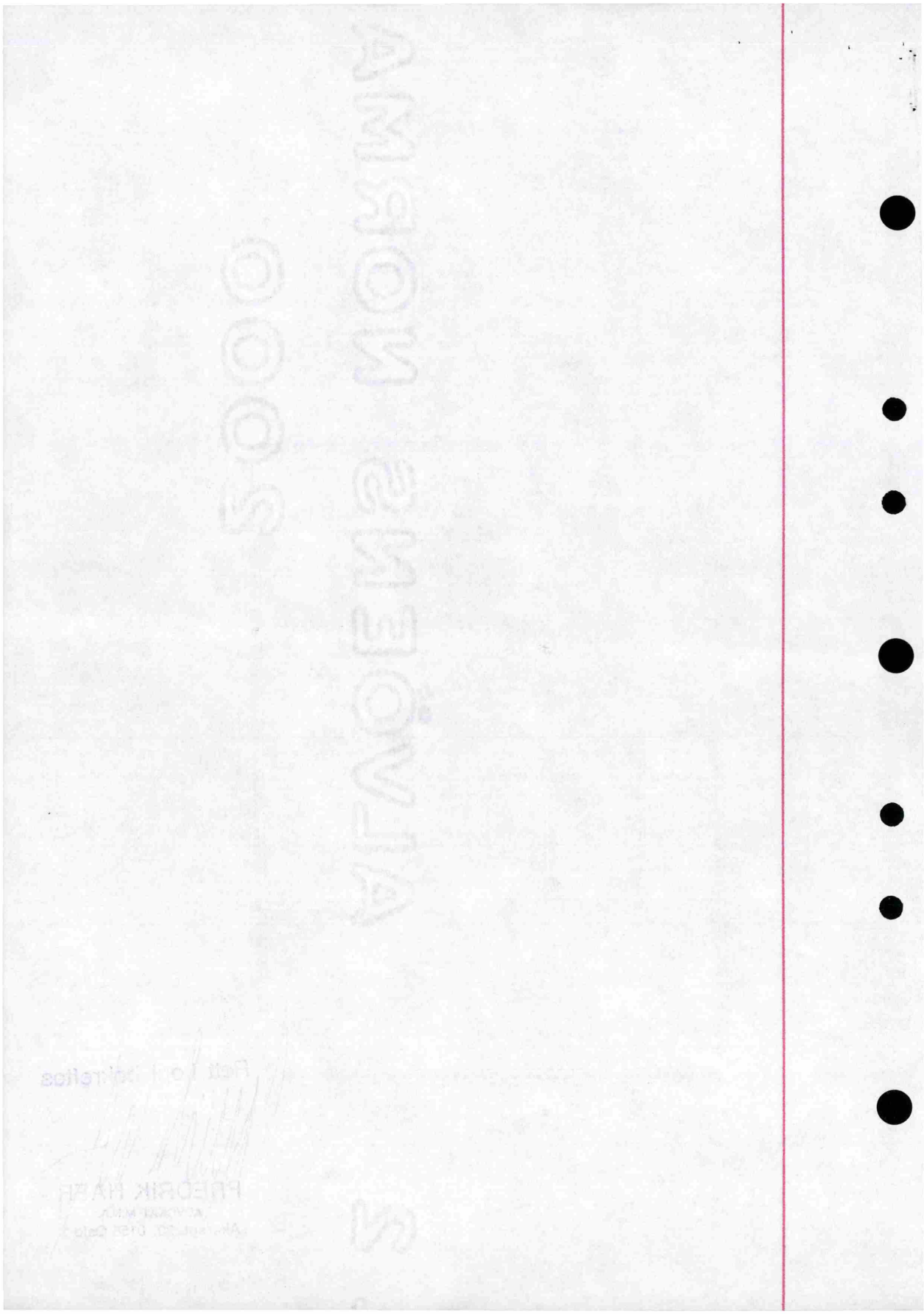
4.

GNR. 228, BNR. 134
SAMEIET KORSGATA 22
2. ETASJE MED SEKSJON NR. 3
se også blad nr. 5,6 og 7.



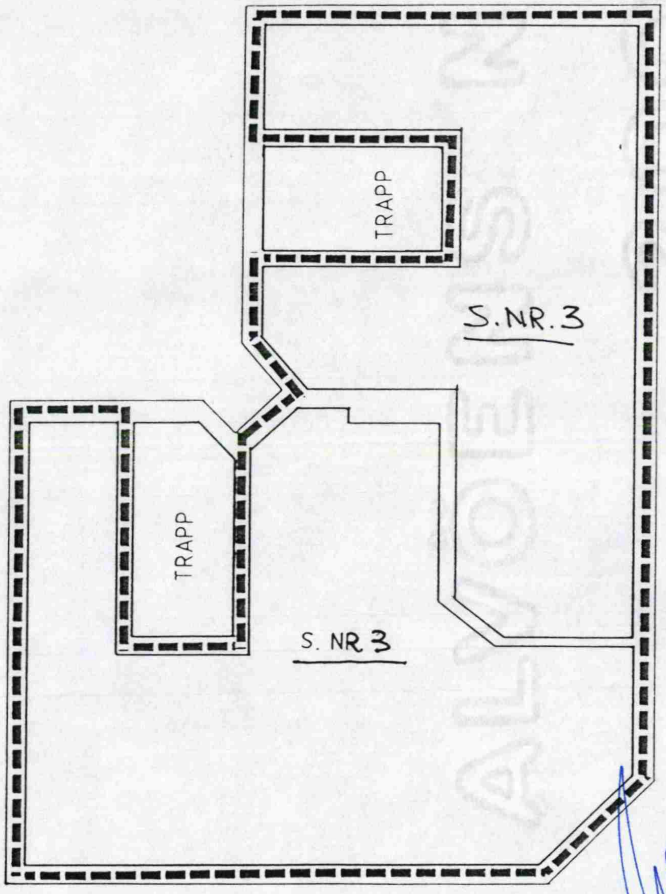
Rett kopi bekreftes
FREDRIK HAFR
ADVOKAT M.N.A.
Akersgt. 20, 0158 Oslo

S. NR. 3 (fortsetter blad 5)



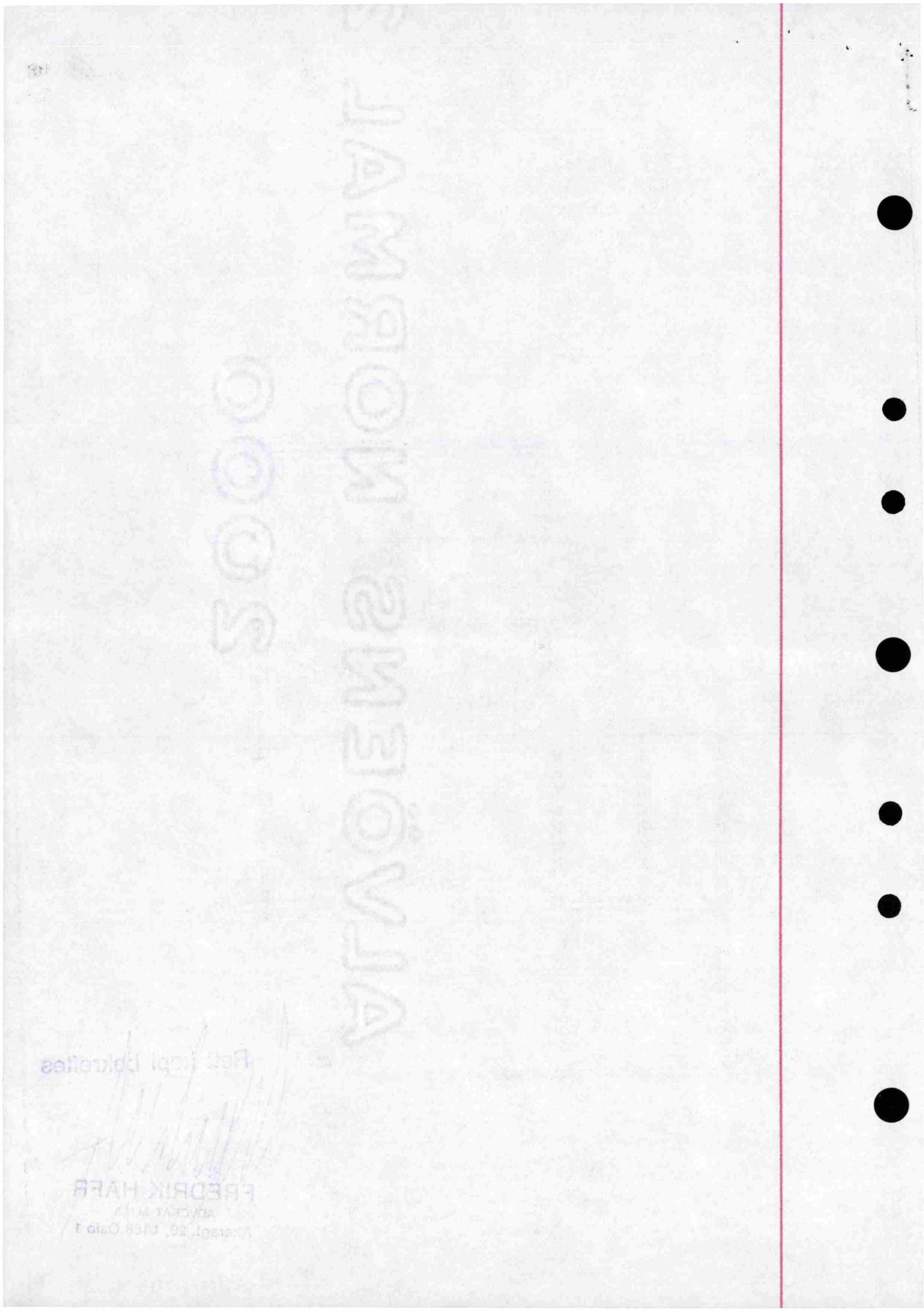
5.

GNR. 228, BNR. 134
SAMEIET KORSGATA 22
3. ETASJE MED SEKSJON NR. 3
se også blad nr. 4, 6 og 7



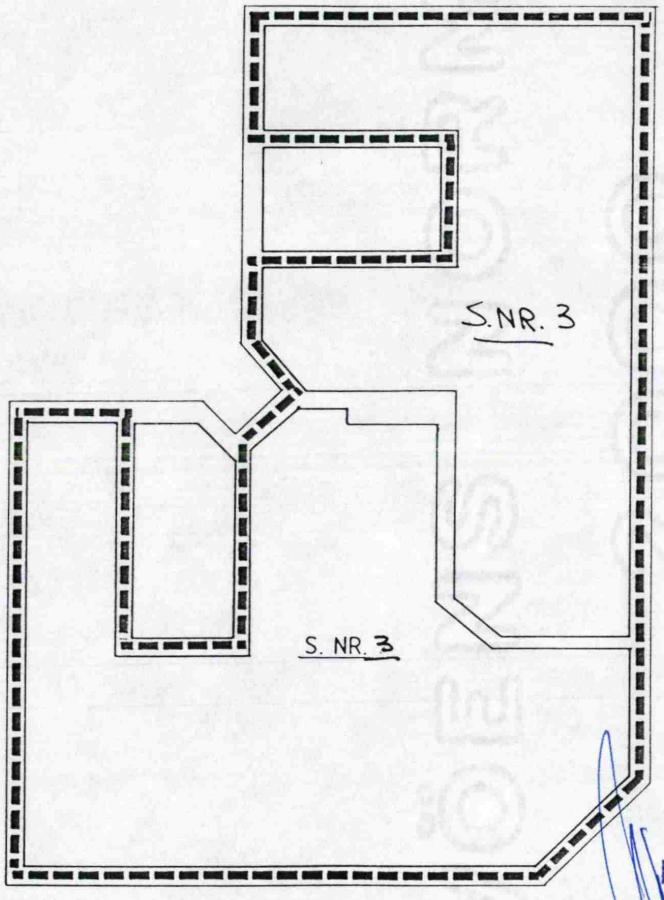
Rett kopi bekreftes
FREDRIK HAFR
ADVOKAT M.N.A.
Akersgt. 20, 0158 Oslo 1

S.NR. 3 (fortsetter blad 6)



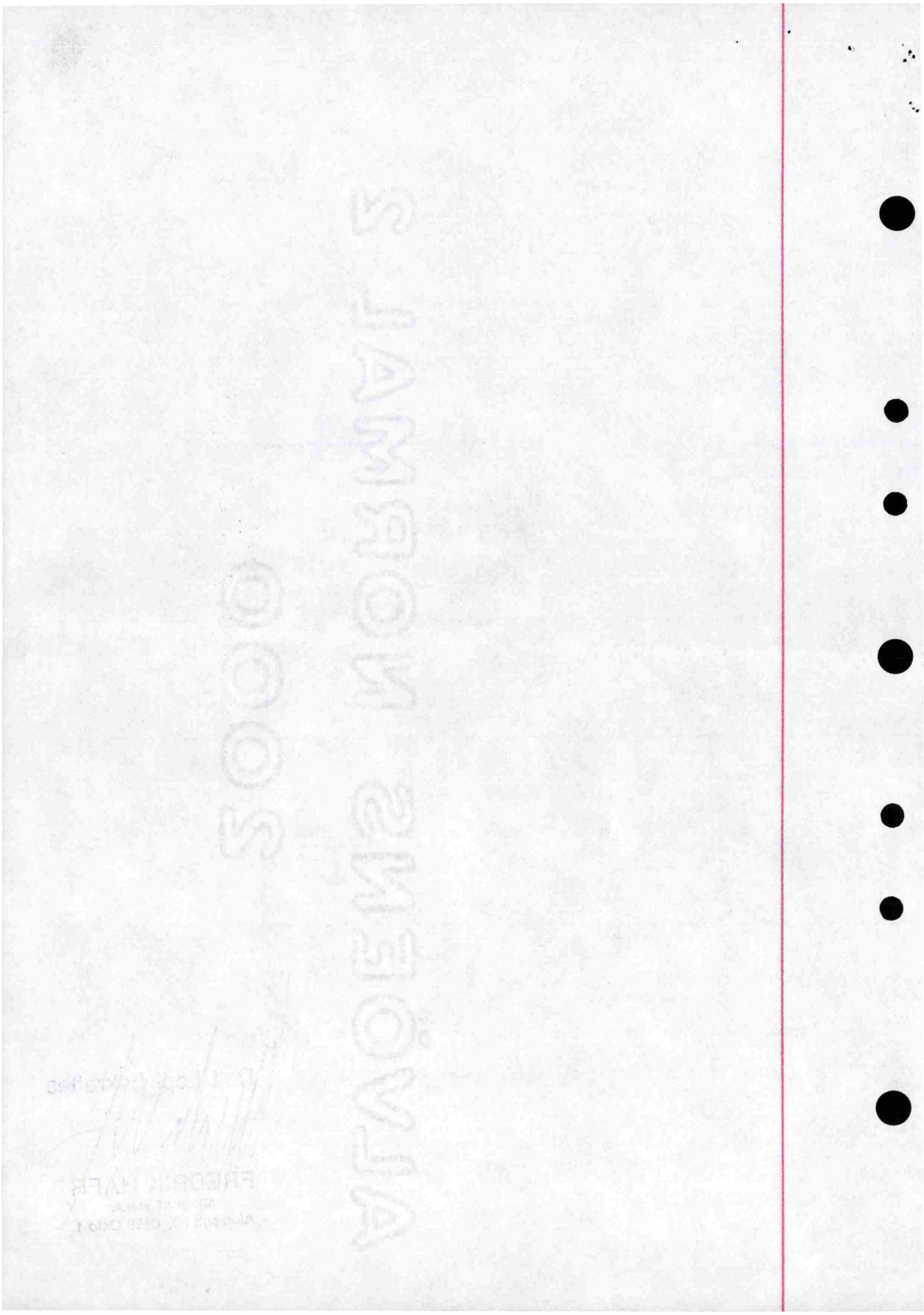
6.

GNR. 228, BNR. 134
SAMEIET KORSGATA 22
4. ETASJE MED SEKSJON NR. 3
se også blad nr. 4,5 og 7



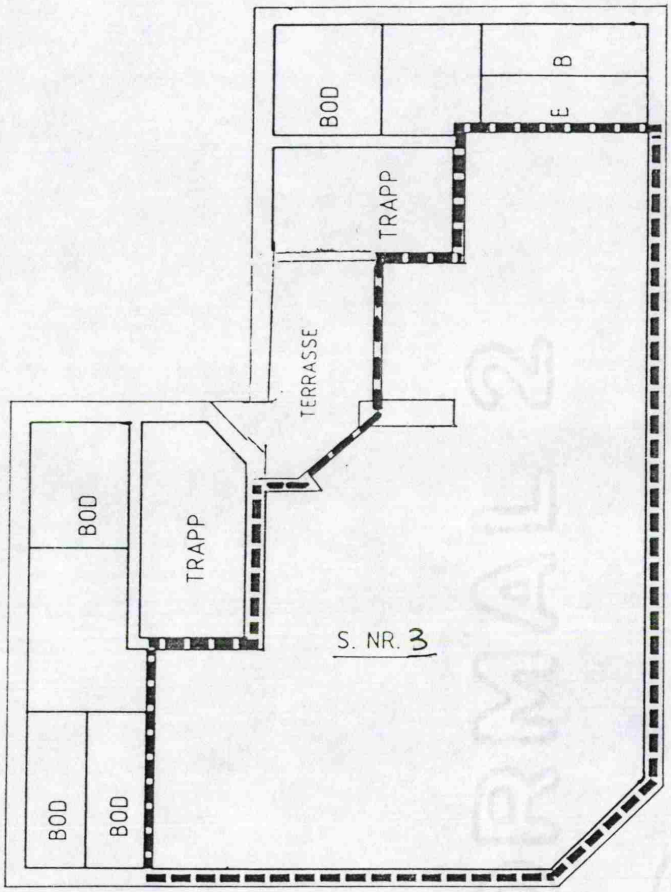
Rett kopi bekreftes
FREDRIK HAFR
ADVOKAT M.N.A.
Akersgt. 20, 0158 Oslo 1

S. NR. 3 (fortsetter blad 7)



7.

GNR. 228, BNR. 134
SAMEIET KORSGATA 22
5. ETASJE/LOFT, SEKSJON NR. 3
se også blad nr. 4,5 og 6



RETT KOPI BEKREFTES

FREDRIK HAFR
ADVOKAT M.N.A.
Akersgt. 20, 0158 Oslo 1

DAGBOKFØRT

15.DEC.87 084071

BYSKRIVEREN I OSLO

8

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
UTBYGGINGSAVDELINGEN
Fredensborgvn. 24
0177 Oslo 1
Tlf. (02) 20 92 30

Til A/S OBOS Forretningsbygg
Hammersborg torg 1

0129 OSLO 1

Vår ref.: NL/eh/akuj 0978A
Dato: 870820

MOTTATT VARSEL ETTER EIERSEKSJONSLOVENS § 5 NR. 4, 4. LEDD.
EIENDOM: Korsgaten 22
GNR/BNR: 228/0134

Deres varsel om mulig begjæring av seksjonering av eiendommen er mottatt 870731.

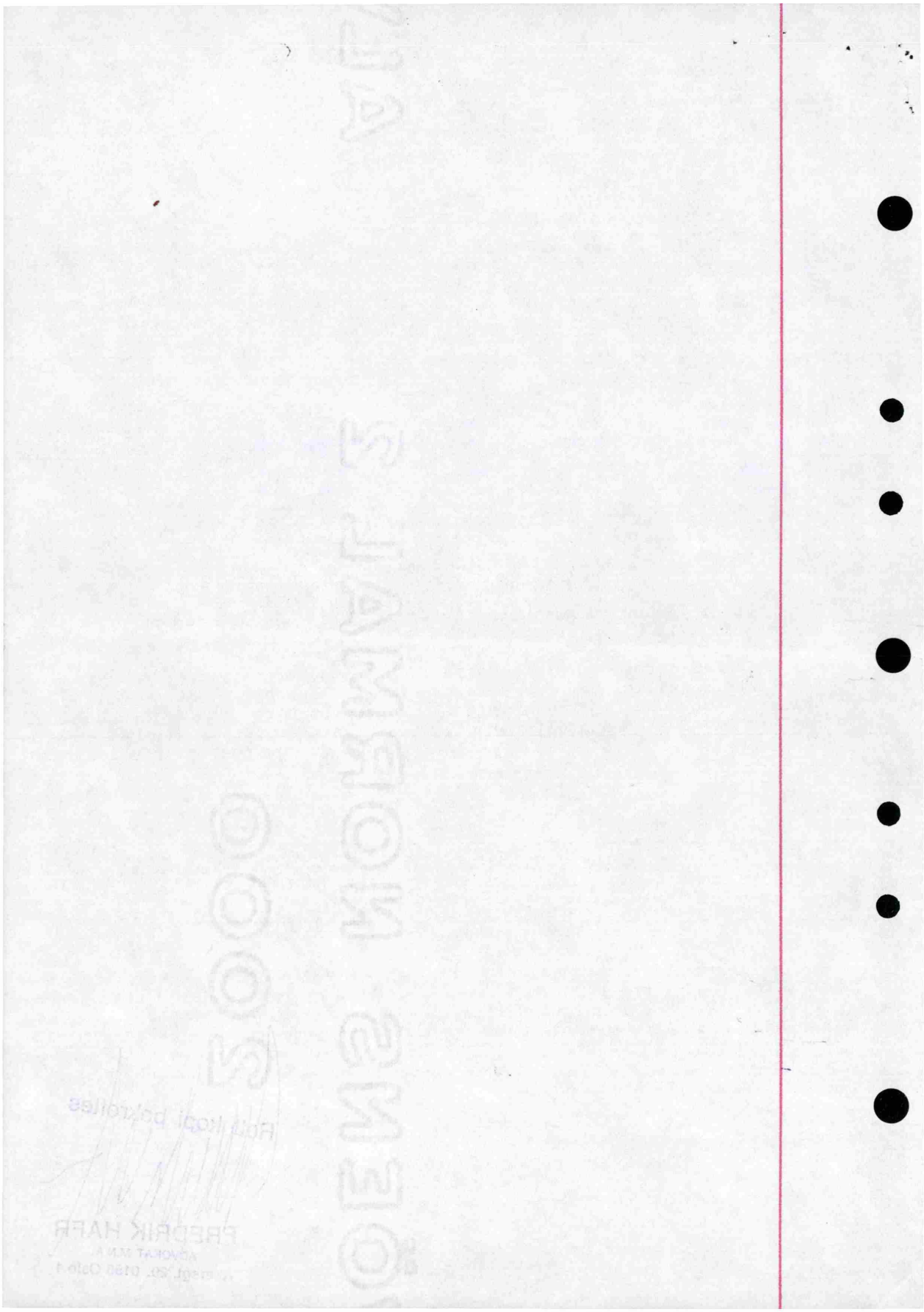
Det meddeles herved at eierseksjonslovens § 5, nr. 4, 3. og 4. ledd ikke er til hinder for seksjonering av eiendommen, i en boligseksjon og næringsseksjon(er). Dette innebærer at De nå kan begjære eiendommen oppdelt som nevnt forutsatt av lovens øvrige vilkår er tilstede. Slik begjæring fremsettes overfor byskriveren på eget skjema, se nedenfor.

Erik Stenseng
avdelingssjef

Nils Langvand

Skjema til bruk for begjæring overfor byskriveren er blankett nr. 3034 som fåes kjøpt hos Sem & Stenersen A/S, Akersbakken 12 (tlf. 206410) eller hos Einar Lund Eftf, Kirkegaten 17 (tlf. 414003), kan også bestilles gjennom bok- og papirhandlerne. I blankettens Egenerklæring, pkt 4 c), settes kryss (X) i rute for tredje alternativ.

Rett kopi bekreftes
FREDRIK HAFR
ADVOKAT M.N.A.
Akersgt. 20, 0158 Oslo 1



Doknr: 8815 Tinglyst: 14.02.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

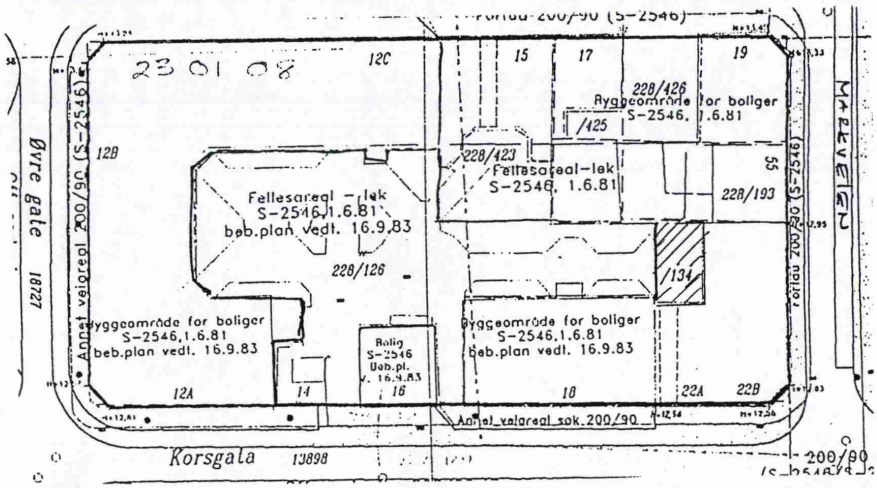
TINGLYST
DAGBOKNR.: 8815
14 FEB 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERE

ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

Undertegnede eiere av
Korsgata 22, gnr/bnr 228/134, snr. 1-3 i kvartal 23 01 08 , erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 228/134 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 228/126 og 228/423
som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 228/134 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 228/134 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 228/134 og gis rett til adkomst over gnr/bnr 228/134 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eier av gnr/bnr 228/134 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eier seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eier av gnr/bnr 228/134 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 228/134 og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 1/2 ~~19~~ 2000

som eiere av
Korsgata 22
gnr/bnr 228/134 snr 1-3,

Lars Detlie, LARS DETLIE
underskrift/ navn gjentatt med store bokstaver
for styret
Korsgata brl. org.nummer 948 595 052, snr 3

KRISTIN KANSTADTERMAD
underskrift/ navn gjentatt med store bokstaver
for styret
Korsgata brl. org.nummer 948 595 052, snr 3

Kirsti Knudsen, KIRSTI KNUDSEN
underskrift/ navn gjentatt med store bokstaver
for styret
Korsgata brl. org.nummer 948 595 052, snr 3

PER JOSTEIN HOSTAD
underskrift/ navn gjentatt med store bokstaver
snr. 1 og 2
fødselsnummer (11 siffer): 070963[redacted]

Doknr: 68011 Tinglyst: 23.11.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- 1 -

TINGLYST
23 NOV 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 68011

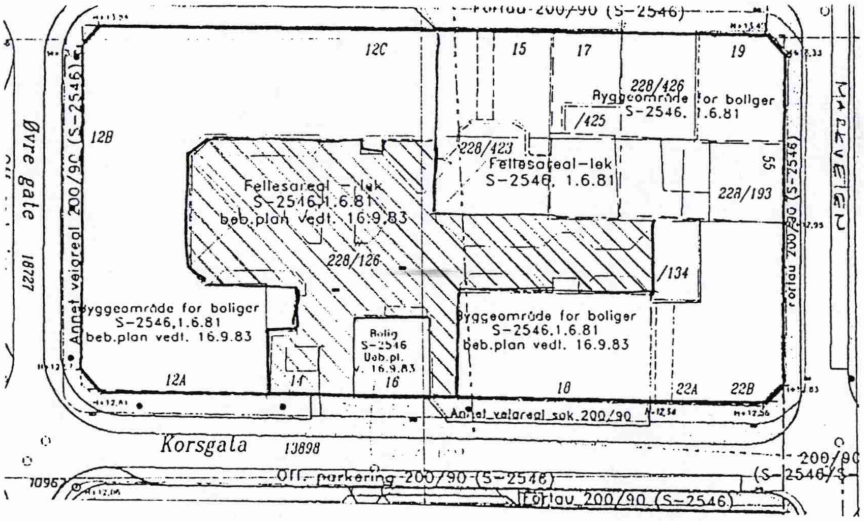
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede eier av **Korsgata borettslag, Korsgata 12 a,b,c og Korsgata 18** gnr/bnr 228/126 i kvartal 25-0108, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 228/126 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 228/229, 228/134, 228/423
som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av uterealet på den del av gnr/bnr 228/126 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 228/126 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 228/126, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 228/126 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

- 2 -

4. Eieren av gnr/bnr 228/126 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr 228/126 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 228/126, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 5/11 1999

Per Gregersen PER GREGERSEN
Avdelingsdirektør, BOE
Grunneier
Fullm. nr. 21

Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten
Postadr.: Trondheimsveien 5, 0561 Oslo
Tlf.: 22 66 79 70

som eier av Korsgata borettslag
Korsgata 12a,b,c og 18
gnr/bnr 228/126 :

Kjell E. Sterten KJELL EGIL STERTEN
(Underskrift /gjentatt med store bokstaver)
for styret, org nr. 947 429 655

CHRISTIAN UTNE
(Underskrift /gjentatt med store bokstaver)
for styret, org nr. 947 429 655

---/---
(Underskrift /gjentatt med store bokstaver)
for styret, org nr. .....

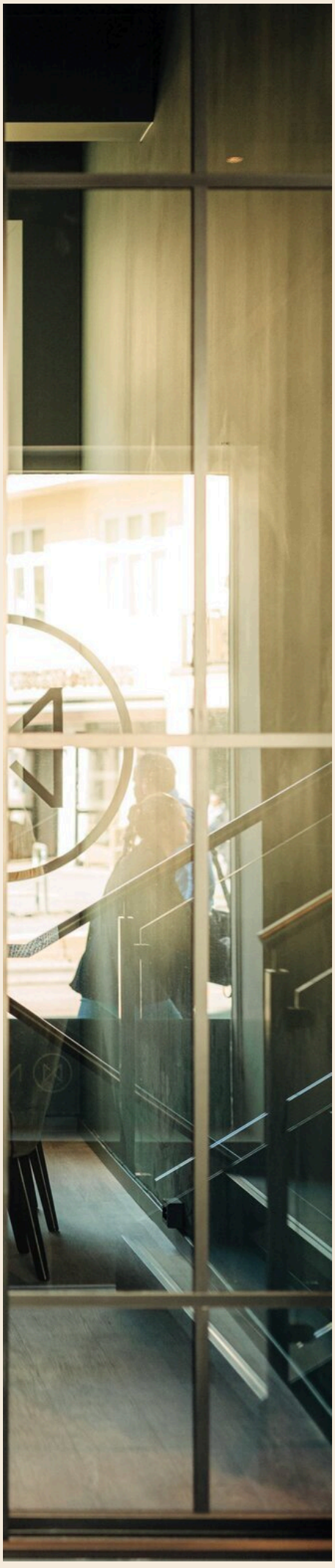
(Ggromerkl011298)

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 64-0001/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Korsgata 22B 0551 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 134, snr 3 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Mathias Skjeggedal

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.skjeggedal@nordvikbolig.no
904 04 407