

Korsgata 28B



Velkommen til

Korsgata 28B



Salgsoppgaven produsert 18. oktober 2025

Grunerløkka

En helt unik leilighet på 36 kvm gulvflate, i indre gård med stor balkong.
Høy standard og smarte løsninger. IN-ordning

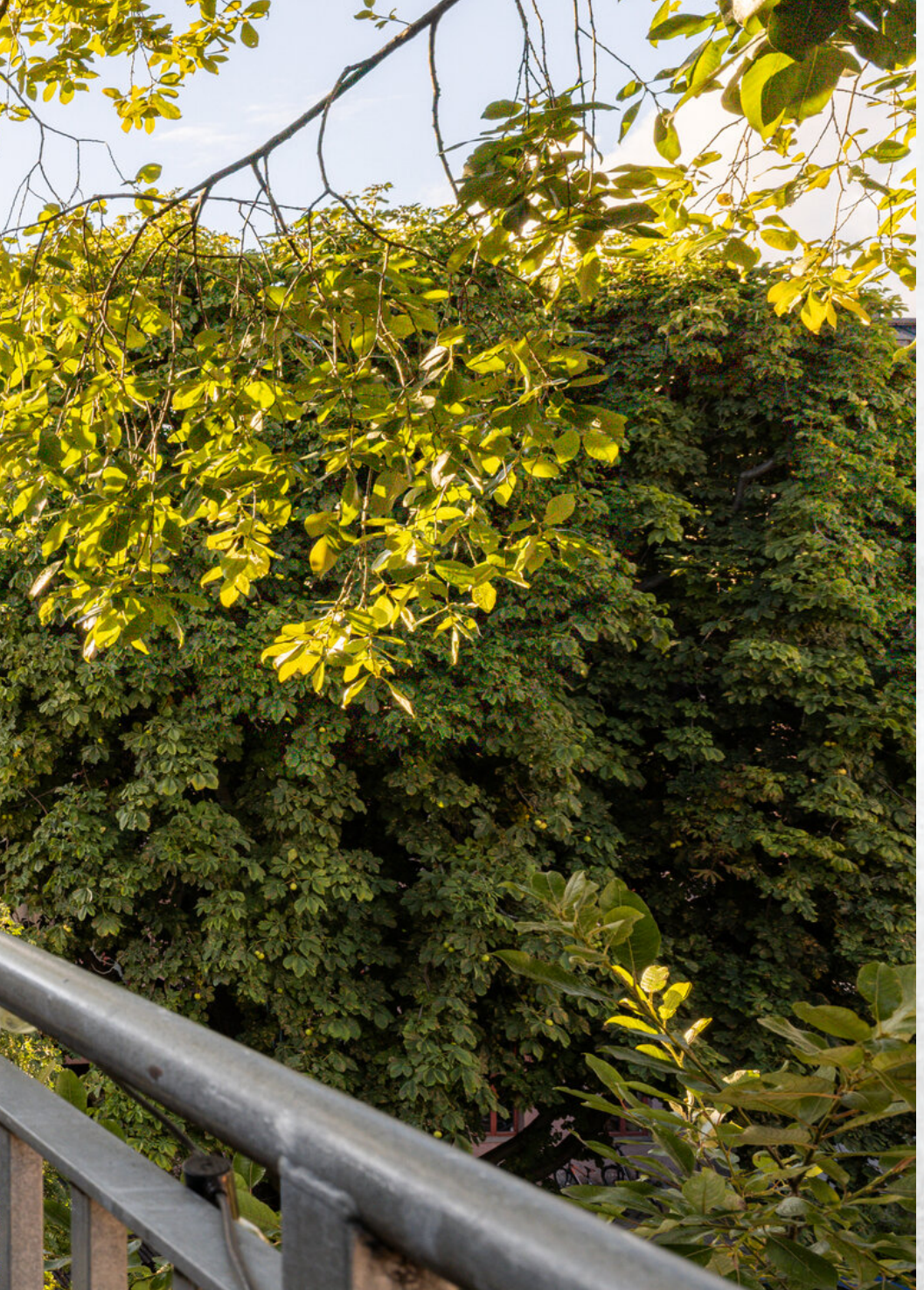
Prisantydning	4 600 000,-
Fellesgjeld	353 712,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 955 092,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 396,-
BRA-i	25 kvm
Totalt BRA	29 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1880

Ansvarlig megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- KORSGATA 28B
- Presentert av Vilde Nadden

- En unik og utrolig fin 2-roms toppleilighet på 36 kvm gulvareal med herlig balkong og høy standard. Originale detaljer som bjelker, vindeltrapp og halvmånevindu over balkongdør.

- Leiligheten har en krembeliggenhet, midt på Løkka, men likevel skjermet og tilbaketrukket. Denne leiligheten må oppleves, en sjelden mulighet!

- Gulvvarme
- Ikke dok. avgift
- Kjellerbod på 4 kvm
- Mange vindusflater
- Takhøyde opp til 3,86 m
- Usjenert balkong på ca. 5 m^2 mot frodig og rolig bakgård
- Møbelsnekrede skapløsninger i flere rom
- Hems på 11 kvm, innredet som loftsstue med smarte løsninger
- IN-ordning på fellesgjeld->Nedbetaling reduserer månedlig felleskostnad til ca. 4.361,-
- Veldrevet borettslag, uten noen store planlagte prosjekter p.t.

Arealer og innhold

BRA-i:	25 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	29 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

Leilighet
5. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Stue/kjøkken, soverom , loftstue og bad.
Total BRA: 25 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong mot bakgård.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.









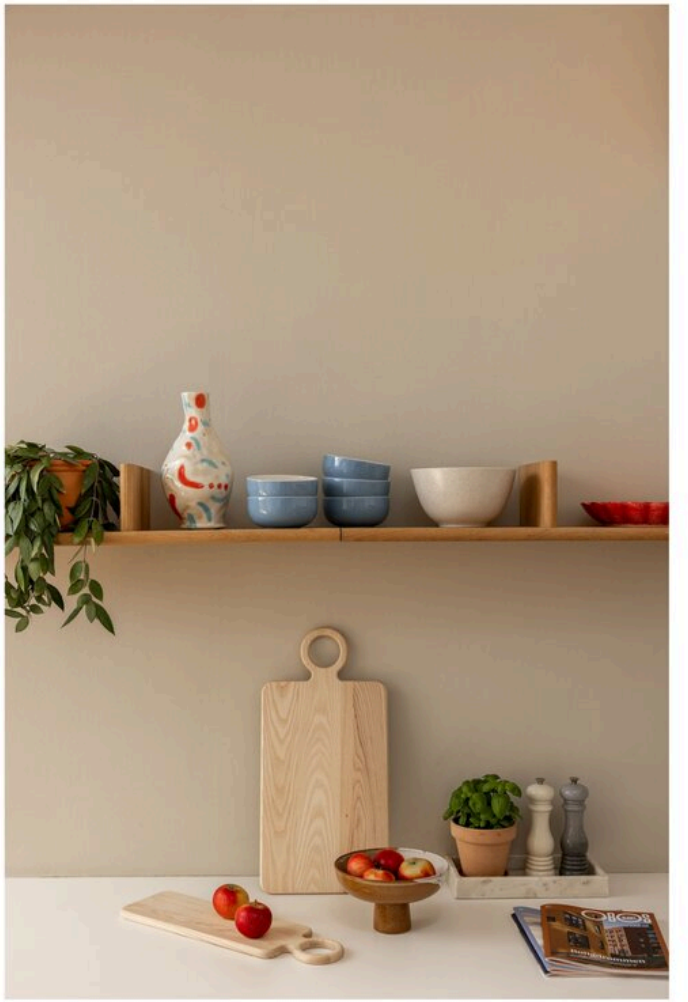










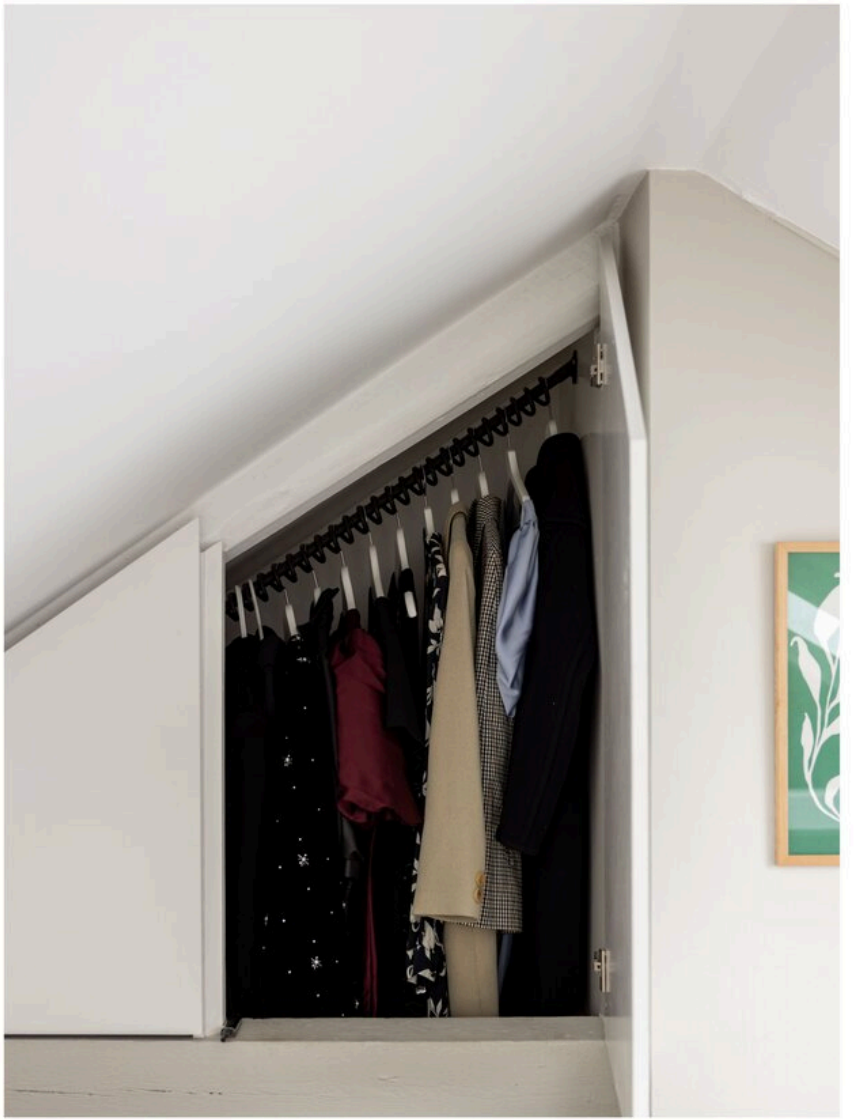





RETRO

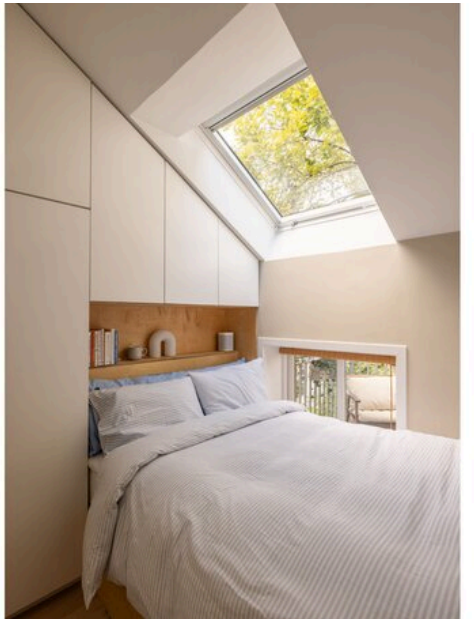

RETRO

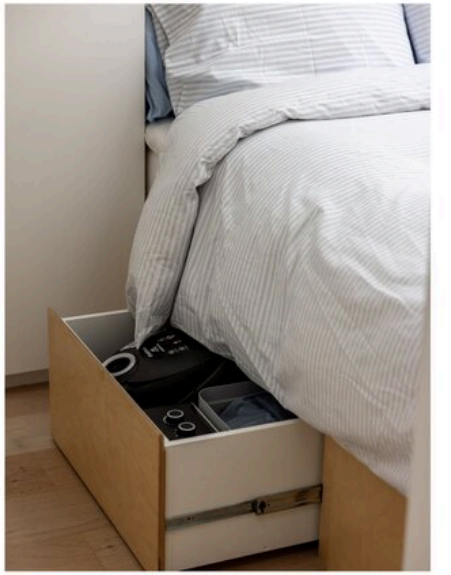













GRUNDIG



Informasjon

Korsgata 28B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0192/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Korsgata 28B, 0551 OSLO
Gnr 228, bnr 615 i Oslo kommune
Andelsnr 13 i Korsgata 28 B Borettslaget, org.nr. 989999745

Selger
Sofie Rud Zimmer

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
353 712,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 953 712,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 955 092,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 964 392,- (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
1880

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 29 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
Leilighet

5. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Stue/kjøkken, soverom , loftstue og bad.
Total BRA: 25 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong mot bakgård.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, skråtak opptil 386 cm.
Bad, 221 cm.

Solforhold

Selger har opplyst følgende angående solforhold:
Det er nok morgensol til å kunne spise frokost ute. På dagen går solen over taket, så er sol ytterst på balkongen, men skygge innerst. Kveldssolen kommer rundt kl. 18.

Det er et stort tre som skjermer noe mot solen, men solen skinner mellom bladene. Treet gir en nydelig, grønn utsikt.
Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, plassering på balkongen osv.

Innhold

Leiligheten består av: Entré/gang, bad, kjøkken, soverom og hems/loftstue.
Utgang fra stuen til en herlig balkong ca. 5 kvm.
I tillegg disponerer man en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Enkel adkomst til herlige uteområder med gressplen, utemøbler, planter, hengekøye, sykkelstativ m.m.

Standard

ENTRÉ
I entréen er det plass til ytterjakker på knagger og evt. skoskap. Det er også mulighet for oppbevaring av sko i mellomgangen utenfor leiligheten. Porttelefon montert på vegg. Sikringsskapet er plassert til venstre for inngangsdøren (over porttelefonen). Eikeparkett på gulv og malte vegger.

KJØKKEN
Leiligheten har et moderne og praktisk kjøkken. Kjøkkenet er velutstyrt med god skap- og benkeplass. Det er også naturlig plass til spisebord i tilknytning kjøkkenet. Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter. Integrerte hvitevarer som medfølger - Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Komfyrvakt og waterguard er montert. Ventilator over kokesone med avtrekk ut av bygg. Varmtvannstank (120 liter)er plassert i hjørnet. Det ble lagt nytt gulv med gulvvarme i 2019.

Utgang fra kjøkkenet til en romslig balkong på 5 kvm med plass til grill og utemøbler. Balkongen vender mot nordvest og har morgensol og ettermiddagssol. Store grønne trær skjermer mot innsyn, og gir et hyggelig utsyn.

SOVEROM
Leiligheten har et delikat soverom med god takhøyde, utsikt mot grønt gårdsrom,

takvindu og møbelsnekret skap og seng med smarte oppbevaringsløsninger. Sengen er full lengde og 140 cm i bredden og har store oppbevaringsskuffer. Alle vinduer vender mot indre rolig gårdsrom.

HEMS MED STUE
En stilig spesiallaget vindeltrapp tar deg opp entré/kjøkken og opp til loftstuen. Hemsen er i dag innredet som en hyggelig loftstue med plass til hjørnesofa og TV. I tillegg er det bygget smarte oppbevaringsløsninger av møbelsnekker. Takvinduer slipper godt inn med naturlig lys og gir god lufting. Hemsen er på ca. 11 kvm.

BAD
Moderne og stilrent bad i god størrelse. Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt speil, servant og opplegg til vaskemaskin (medfølger, var ny i 2025). Gulvvarme og downlights i tak. Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass. Elektrisk styrt avtrekksvifte. Det er lagt mikrosement på gulv og satt inn nye baderomsmøbler i 2021. Se tilstandsrapporten for mer informasjon. Stoppekranen er plassert bak vaskemaskinen.

Parkering

Det er tilrettelagt for 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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

Moderniseringer og påkostninger
I perioden 2019-2022 ble følgende ut:
- Varmefolie i gulv 2019
- Utskftet/modernisert alle overflater 2019
- Nytt kjøkken 2019
- Nye baderomsmøbler 2021
- Mikrosement på gulv i 2021
- Ny varmtvannsbereder 2024

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 5. februar 2019

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny badromsinnredning 2020: Oslo Rørservice AS Mikrosement på gulv 2021:
Cemento AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak 2023: Taktekker Oslo Fasade: 2021/2022: Front

Entreprenør AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2024 ble det gjort oppgraderinger av det elektriske som baserte seg på tilstandsrapport utført i El-kontroll samme år. Arbeidet ble utført av Lysaker Elektriske.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ja, sist i 2024 på 5-årskontrollen.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
H-0402.

Bygningssakkyndig

Pål Henry Tronsen

Byggemåte

- Klassisk bygård oppført i 1895.
- Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag.
- Yttervegger og bærende konstruksjoner i tegl-/mur- og trekonstruksjoner.
- Utvendige fasader er med pussede og malte overflater.
- Saltak tekket med takpanner.
- Vinduer fra 2014 med isolerglass i tre ramme og karm.
- Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kikkehull.
- 2-fløyet balkongdør med isolerglass i tre ramme og karm.
- Nordvendt balkong på 5 m2.
- Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag.

INNVENDIG
Innvendig overflater består av:
GULV - Parkett og mikrosement.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.
El-anlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarsler tilkoblet sentral.
Pulver slokkingsapparat.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Innvendig: Innvendige trapper: Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak:

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Vaskemaskin på bad (ny i 2025).
- Plassbygde skap på hems og soverom.

Dette medfølger ikke:
- Montana vegghylle og PH-lampe.

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.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Elektrisk oppvarming av boligen. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømforbruk:
1000 kWh i kvartalet (i snitt).

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 396,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet ukentlig trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter (bortsett fra evt. eiendomsskatt), strøm i fellesarealer, utstyr til dugnad og planter, løpende kostnader knyttet til vedlikehold.

IN-ordning på fellesgjeld – Dersom man betaler ned andel fellesgjeld på IN-lånet blir nye felleskostnader per måned ca. 4.361,-

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene. Telia er leverandør. TV må eventuelt tegnes i tillegg dersom andelseier ønsker det. Opplysning gitt av styreleder på mail.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget Korsgata 28 B ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 989999745.
- Borettslaget består av 15 boliger og ingen næringslokaler.
- God vedlikeholdshistorikk med fasade, trappeoppgang og gårdsrom totalrenovert i 2021/2022 og tak rehabilitert i 2023. Ingen store planlagte oppgraderinger

Informasjon fra styret 9. mai 2025:
- Er det planlagt noen økning av fellesgjeld eller felleskostnader? Nei, bare vanlig indeksert økning i takt med at de faste utgiftene øker. Vi vurderer dette fra år til år.
- Hva står på planen av vedlikehold og oppgraderinger? Ingen planer, "alt" er tatt de siste 4 årene. Dette med fukt i kjelleren er en løpende diskusjon, men vi ønsker ikke ta opp mer lån per nå, så hvis vi skal gjøre noen utbedringer der, så ønsker vi å ta det med oppsparte midler.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 353 712,-pr. 01.10.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12118949240, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.10.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 09.10.2025: 748 099
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.09.2014Første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 31.03.2035)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 089 180
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 719 860
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12132674149, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.10.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 09.10.2025: 475 570
Andel av saldo: 29 833
Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 30.09.2039)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 16368305069, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.10.2025: 5.4% pa.
Det er mulig å nedbetale på lånet den 15. mars og den 15. september, forutsatt flytende renter. USBL må kontaktes senest to uker før nedbetaling.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 09.10.2025: 4 365 198
Andel av saldo: 323 880
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2049)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på 909 218,-
Innkalling til årets generalforsamling ligger vedlagt i salgsoppgaven, der finner man regnskapet for 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes

Dyrehold

Dyrehold er i hht. borettslagsloven. I dag følger det av både borettslagsloven at

selv om boligselskapet har forbud mot dyrehold, så kan man allikevel ha et dyr «dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen».

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 91910216

Tomt

Adkomst

Adkomst fra Korsgata. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en ettertraktet og utrolig fin beliggenhet midt på Grünerløkka. Bygget ligger skjermet til i indre gårdsrom, med alle yttervegger mot indre gård. Allikevel bor man sentralt med nærhet til alt av fasiliteter og servicetilbud som matbutikker, nisjebutikker, hyggelige kaféer, restauranter, treningssentre og offentlig kommunikasjon.

Korsgata er en rolig og enveiskjørt gate rett ved Markveien, hvor det blant annet finnes et utvalg av nisjeforretninger, fortauskafeer og restauranter, samt vinmonopol. Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i sentrale Oslo. Området er i dag mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gatekafeer, markeder og små, spennende forretninger. Flere dagligvarebutikker finnes rett i nærheten.

Av populære steder på Grünerløkka nevnes Delicatessen, Trancher, Südøst, Villa Paradiso, Parkteatret og Nedre Foss gård. Fra Grünerløkka er det kort gange til Vulkan, med Smelteverket, Døgnvills gourmetburgere samt Mathallen. Langs Akerselva finnes fine turstier - følg den ned mot Bjørvika eller opp mot Maridalsvannet.

Kort vei til flere trivelige grøntområder som Sofienbergparken, Kubaparken, Olaf Ryes Plass og Birkelunden. Treningsmuligheter på Sats Ringnes Park, Evo Grünerløkka, Fagerheimen Tennisklubb og idrettsanlegget på Dælenenga, samt Klatreverket på Vulkan.

Godt offentlig transporttilbud med både trikker (nr. 15, 12 og 18) og busser (nr. 30, 31, 34 og 54) rett i nærheten. Grunerløkka ligger dessuten ca. 10-15 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til Torshov,

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for bruksendring fra næring til bolig datert 01.09.2006. Bygården ble rehabilitert i 2006 da bygget ble gjort om fra sykehjem til leiligheter. Det foreligger ikke ferdigattest.
Det foreligger sluttnotat byggesaker - henleggelse datert 07.01.2014. Saken ble henlagt fordi brukstillatelsen var eldre enn fem år. Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er

ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Dagens planløsning samsvarer med den nye planløsningen som ble laget når bygården ble omgjort i 2006. Hemsen er i dag innredet som en stue men på tegningen står det bare "hems". 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

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringskart hentet fra Oslo kommune 05.03.2024 med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan S-2366 datert 22.11.1978. Videre er området regulert i kommunedelplan KDP-17.

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: https:// www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/ politikk/kommuneplan/

Pågående plansaker i nærområdet:
- Saksnr 202209792. Saken gjelder: Markveien - Gateopprustning. Se mer her:
- Thorvald Meyers gate 81 - Bruksendring til bolig i 2. - 4. etasje med atkomst via Korsgata. Saksnummer: 202315178. Siste bevegelse. Siste dok. 11.02.2025. Link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315178
- Markveien 35 A-C - Rehabilitering av fasade i 2. etasje. Saksnummer: 202551687. Siste bevegelse. Siste dok. 09.05.2025
- Nordre gate 25 B - Reetablering av tre vinduer i fasade sør. Saksnummer 202550828 - Byggesak. Mottatt sak 29.01.2025. Status: Tillatelse gitt. Dette er Frelsesarmeens lokale menighet (tidligere Oslo 3. korps). Link: https://frelsesarmeen.no/lokalavdeling/grunerlokka-korps
- Thorvald Meyers gate 68 - Oppføring av bolig og næringsbygg med parkeringskjeller. Saksnummer 202316789. Siste bevegelse. Siste dok. 06.05.2025. Se saken her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202316789
- Korsgata 29 - Oppdeling av leiligheter, bruksendring, etablering av takterrasse og takvindu. Saksnummer: 202553909. Siste bevegelse. Siste dok. 09.05.2025. Se saken her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553909

Det bygges, rives og omgjøres i nabolaget. Interessenter må derfor regne med dette da det er normalt i en storby. Les på Oslo Kommune sine hjemmesider for mer informasjon: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/615:
10.10.1980 - Dokumentnr: 518663 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.09.1980 - Dokumentnr: 517937 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:228 Bnr:138

08.01.1999 - Dokumentnr: 1106 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:13
Best. om benyttelse av. gårdsrom
Bestemmelse om parkering
Elektriske kraftlinjer/ledninger
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved dir for
etat for eiend. og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

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

- Selger er styreleder i borettslaget per nå.
- 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.

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 overtakelsen.

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

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 490,-
1 visning inkl. ellers 3500,- stk visning/overtakelse kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt ved salg av to leiligheter kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto kr. 5 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 630,-

Samlet skal selger betale kr. 117 980,- 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 19. oktober 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Vedlegg

Korsgata 28B

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Zimmer, Sofie Rud	9578-5999-4-2550379	2025-06-23 15:30:10

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
23. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0192/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Korsgata 28B, 0551 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Sofie Rud Zimmer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. februar 2019

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 919110216
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny badromsinnredning 2020: Oslo Rørservice AS Mikrosement på gulv 2021: Cemento AS

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak 2023: Taktekker Oslo Fasade: 2021/2022: Front Entreprenør AS

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2024 ble det gjort oppgraderinger av det elektriske som baserte seg på tilstandsrapport utført i El-kontroll samme år. Arbeidet ble utført av Lysaker Elektriske.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, sist i 2024 på 5-årskontrollen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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: 29-0192/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Zimmer, Sofie Rud	**2025-06-23**

Identifikasjon

bankID Zimmer, Sofie Rud

Signicat

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

Tilstandsrapport

Korsgata 28 B, 0551 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 615
Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 10.12.2024 **Rapportdato:** 11.12.2024 **Oppdragsnr.:** 11819-1717 **Referansenummer:** AE2055

Autorisert foretak: Tronsen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

TRONSEN

Undertegnede takstmann er Bygg- og tømrermester med 25 års erfaring innen tømreraget og de fag som naturlig medfølger i oppføringer av bygninger.

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com
900 82 008

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Korsgata 28 B, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 615
0301 OSLO

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Grünerløkka i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Klassisk bygård oppført i 1895
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i tegl-/mur- og trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er med pussede og malte overflater.
Saltak tekket med takpanner.

Leilighet beliggende i 4. etasje med bruksareal (BRA-i) på 25 m2.
God standard og arealeffektiv planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Stue/kjøkken, bad, soverom, loftstue og balkong.
Bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

Gå til side

UTVENDIG

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kikkehull.
2-fløyet balkongdør med isolerglass i tre ramme og karm.
Nordvendt balkong på 5 m2.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig overflater består av:
GULV - Parkett og mikrosement.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag.
Leiligheten ligger i 4. etasje og radonmålinger er ikke relevant.
Vindeltrapp i metall fra stue til hems.
Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

Gå til side

VÅTROM

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Elektrisk avtrekksvifte.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarsler tilkoblet sentral.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

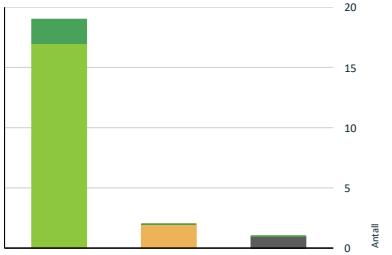
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Korsgata 28 B, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 615
0301 OSLO

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kikkehull.
2-fløyet balkongdør med isolerglass i tre ramme og karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt balkong på 5 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:
GULV - Parkett og mikrosement.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 4. etasje og radonmålinger er ikke relevant.
I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger Korsgata 28B innenfor et området med lav/moderat aktsomhetsgrad.

TG 2 Innvendige trapper

Vindeltrapp i metall fra stue til hems.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Korsgata 28 B, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 615
0301 OSLO

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate i himling.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Mikrosement med varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsonen grenser til nabo-/fellesarealer. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Korsgata 28 B, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 615
0301 OSLO

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

11. 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?
Nei

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brann- og røykvarsler tilkoblet sentral.
Pulver slokkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Korsgata 28 B, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 615
0301 OSLO

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

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 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. Etasje	25			25	5	11	36
Kjeller		4		4			4
SUM	**25**	**4**			**5**	**11**	**40**
SUM BRA	**29**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Loftstue, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, skråtak opptil 386 cm.
Bad, 221 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I perioden 2019-2022 ble følgende ut:
- Varmeforlie i gulv.
- Utskftet/modernisert alle overflater.
- Nytt kjøkken.
- Ny varmtvannsbereder.
- Nye baderomsmøbler.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Korsgata 28 B, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 615
0301 OSLO

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2024	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Sofie Rud Zimmer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	615		0	242.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Korsgata 28 B

Hjemmelshaver
Korsgata 28 B Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KORSGATA 28 B BORETTSLAGET	989999745			Zimmer Sofie Rud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggende på Grünerløkka i Oslo kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten
Felles eiet tomt på 243 m2.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
27 000 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Planskisse	10.12.2024		Gjennomgått		Ja
Megler	09.12.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.12.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	09.12.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	10.12.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	10.12.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.12.2024		Gjennomgått		Nei

Korsgata 28 B, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 615
0301 OSLO

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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.

Korsgata 28 B, 0551 OSLO
Gnr 228 - Bnr 615
0301 OSLO

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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

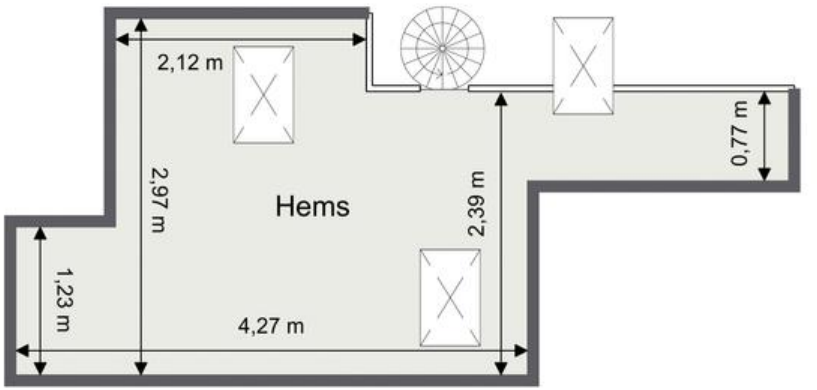
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AE2055

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

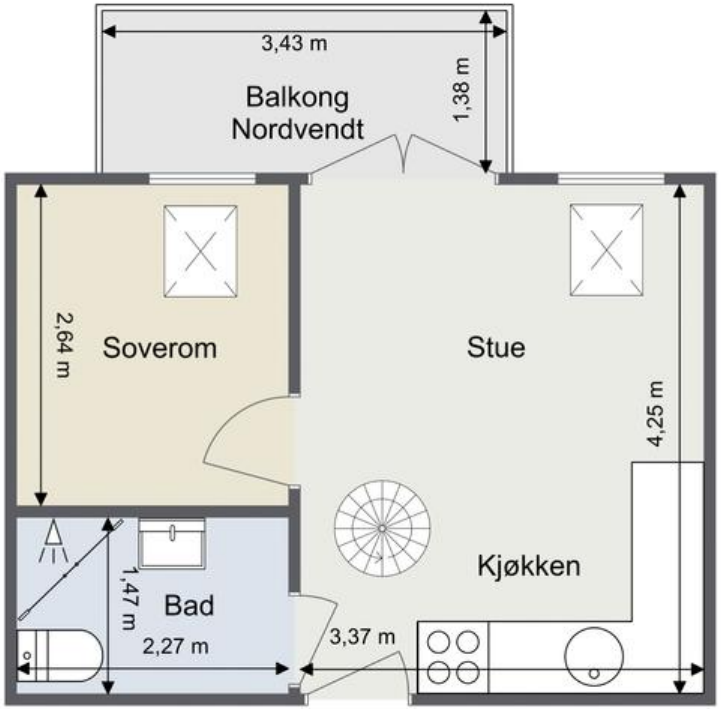
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Korsveien 28B
4. Etasje - Hems



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Korsveien 28B
4. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Korsgata 28B

Nabolaget Schous plass - vurdert av 232 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min 2.2 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.4 km
Hersleb videregående skole	6 min

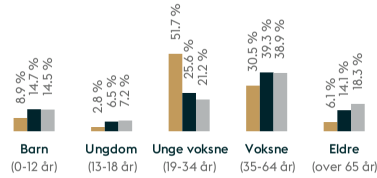
Offentlig transport

Schous plass Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	39 min

Barnehager

Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	2 min 0.2 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	4 min 0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schous plass	2 050	1 208
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Elvebakken v.g. skole - flerak...	5 min
Hersleb skole	7 min
EVO Grünerløkka	2 min
SATS Schous plass	4 min

«Hyggelig og sentral bydel, stort utvalg av forretninger, cafeer og gode restauranter, mange parker og mangfoldig kulturtilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

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

Oslo

S-2366

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

Vedtaksdato: 22.11.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801426
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


Søk på adresse, gnr./bnr., plannr. eller saksnr.
Om valgt e
228/615
Bydel: Grüner
0551 Oslo
Beregnet area
Se matrikkel
Planer
Kommune
Kommune
Områdere
Regulering
20 m
©Oslo PBE
N: 6643844, Ø: 598392

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

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

Dato: 20 MAI 2005

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

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

RAMMETILLATELSE - KORSGATA 28B

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jorunn Dyrset Røe
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 08 MARS 2006

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

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE - KORSGATA 28B

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

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

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

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

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

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

22 MARS 2006
Dato:

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

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

ENDRET TILLATELSE - KORSGATA 28B

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

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

Det foreligger ingen protester/bemerkninger til søknaden.

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger:
Følgende tegninger er vurdert og godkjent:

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

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

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

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

Jorunn Dyrset Røe
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling.
Orientering om klageadgang

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

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

Dato: 01 SEPT. 2006

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

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

BRUKSTILLATELSE - KORSGATA 28B

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

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

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

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

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

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

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

Nils Hermann
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

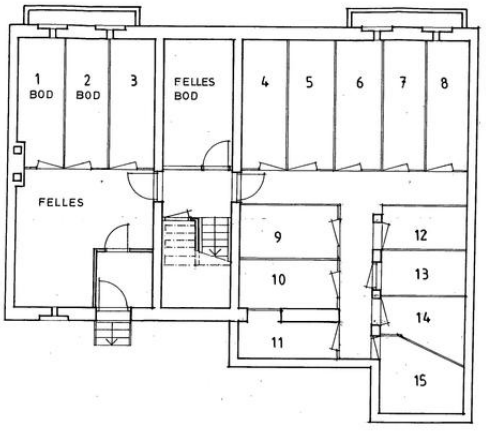
Kopi til:
Colosseum Bygg AS v/Robert Larsen, Brobekkveien 62D, 0598, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

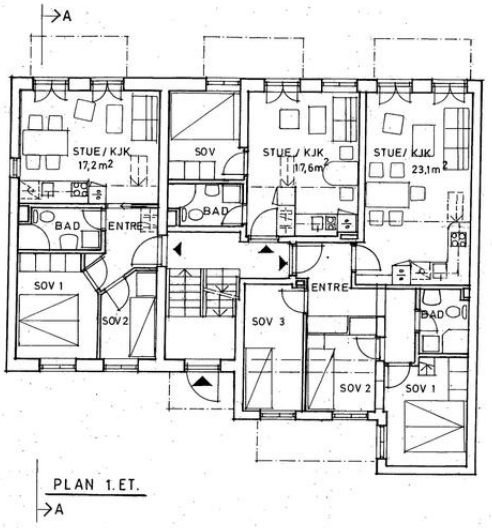


KORSGATA 28 B - NYE LEILIGHETER	DATO 16.02.06
PLAN KJELLER, NY	MÅL 1:100
CHRISTIAN BORHAVEN - SIVILARKITEKT MNAL J. AALLS GT. 62 - 0364 OSLO - T. 95708299	TEGN. NR. 01

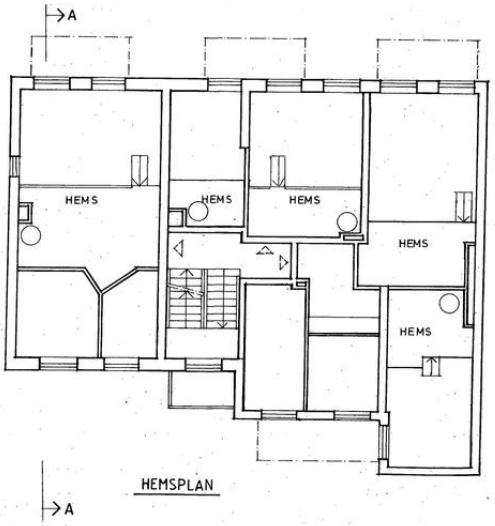
3 - R
41 m² BRA

2 - R
29,5 m² BRA

4 - R
62,5 m² BRA

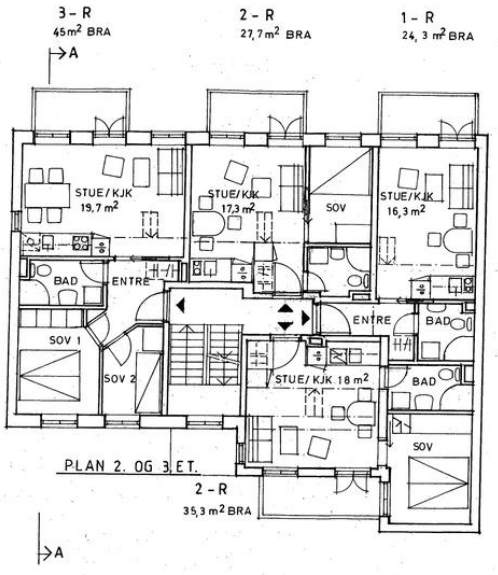


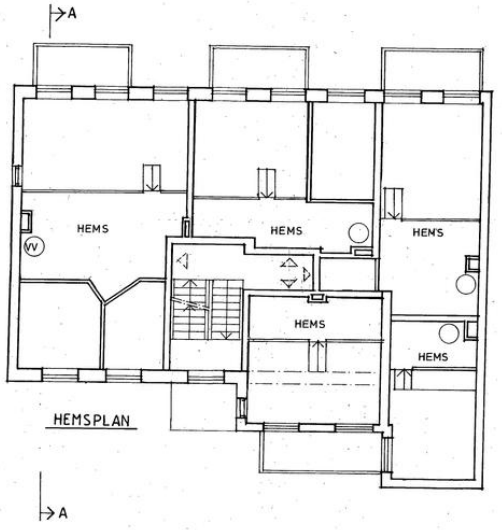
PLAN 1. ET.



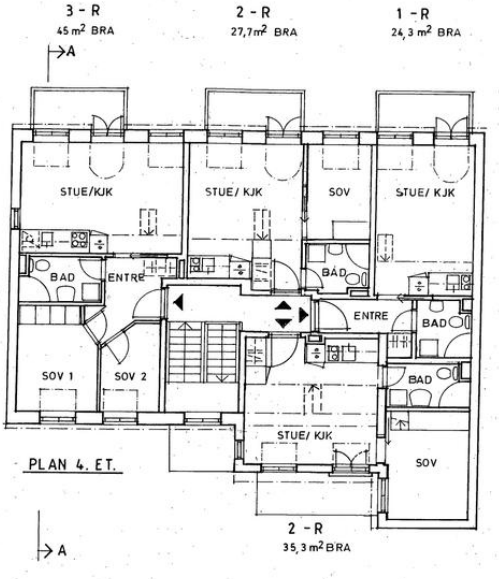
HEMSPLAN

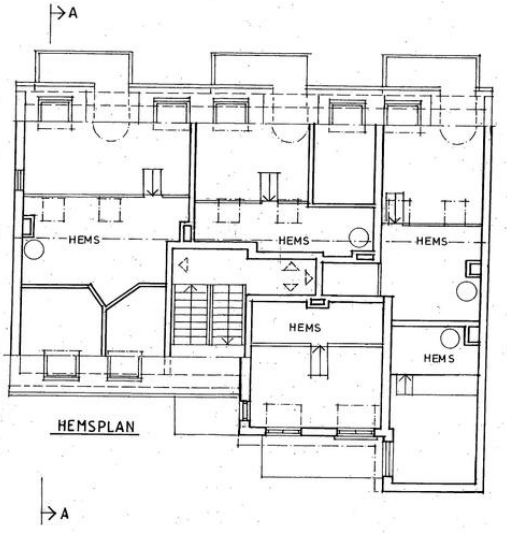
KORSGATA 28 B - NYE LEILIGHETER	DATO 16.02.06.
PLAN 1. ET., NY	MÅL 1:100
CHRISTIAN BORHAVEN - SIVILARKITEKT MNAL JAC. AALLS GT. 62 - 0364 OSLO - T. 95708299	TEGN. NR. 02



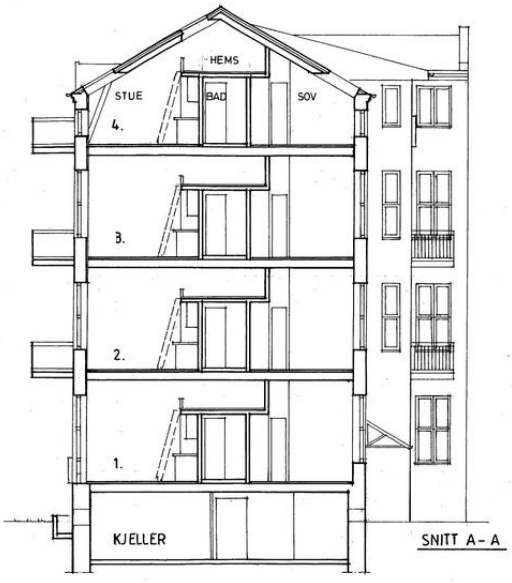


KORSGATA 28 B - NYE LEILIGHETER	DATO 16.02.06
PLAN 2. OG 3. ET., NYE	MÅL 1:100
CHRISTIAN BORHAVEN - SIVILARKITEKT MNAL J. AALLS GT. 62 - 0364 OSLO - T. 95708299	TEGN.NR. 03

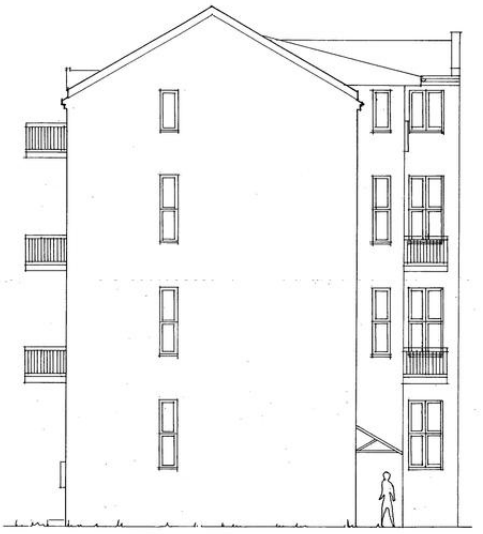




KORSGATA 28 B - NYE LEILIGHETER	DATO 16.02.06
PLAN 4. ET., NY	MÅL 1:100
CHRISTIAN BORHAVEN - SIVILARKITEKT MNAL J. AALLS GT. 62 - 0364 OSLO - T. 95708299	TEGN.NR. 04



SNITT A-A



FASADE VEST

KORSGATA 28 B - NYE LEILIGHETER	DATO 16.02.06
SNITT A-A, FASADE VEST, NYE	MÅL 1:100
CHRISTIAN BORHAVEN - SIVILARKITEKT MNAL J. AALLS GT. 62 - 0364 OSLO - T. 95708299	TEGN.NR. 05



NORD



SYD

KORSGATA 28 B - NYE LEILIGHETER	DATO 16.02.06
FASADER NORD OG SYD, NYE	MÅL 1:100
CHRISTIAN BORHAVEN - SIVILARKITEKT MNAL J. AALLS GT. 62 - 0364 OSLO - T. 95708299	TEGN.NR. 06



INNKALLING 2025

Borettslaget Korsgata 28 B

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Korsgata 28 B

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 50.000,- godkjennes

5. Andre saker

Forslag til vedtak: Ingen saker til behandling.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Disponible midler

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

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

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

Balanse 2024 Borettslaget Korsgata 28 B

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

Balanse 2024 Borettslaget Korsgata 28 B

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

Sted:_____ Dato:_____

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

879 Borettslaget Korsgata 28 B Org. nr 989999745

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Korsgata 28 B

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisenr. 91910216.

879 Borettslaget Korsgata 28 B Org. nr. 989999745

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Korsgata 28 B

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
Sum	**8 168**	**8 607**

Note 11 - Egenkapital

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Korsgata 28 B

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

879 Borettslaget Korsgata 28 B Org. nr. 989999745

Langsiktig gjeld

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

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

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Korsgata 28 B

Note 13 - Pantstillelser

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

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

879 Borettslaget Korsgata 28 B Org. nr. 989999745

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Korsgata 28 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Korsgata 28 B

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Korsgata 28 B

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

Vedlikehold

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

Økonomi

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

Planer fremover

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sofie Rud Zimmer

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 50.000,- ble godkjent

5. Andre saker

Vedtak:
Ingen saker til behandling.

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Utpekes av styret.

Protokoll for Borettslaget Korsgata 28 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

BORETTSLAGET KORSGATA 28 B

HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

--ooOoo--

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

Vedtekter

for

Borettslaget Korsgata 28 B Org nr 989 999 745

Sist endret 23.05.2007

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Parkering

Borettslaget disponerer ikke egne parkeringsplasser.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til så som boder, balkonger m.v., i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6.1 Felleskostnader

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

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

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

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

6.2 Betaling av felleskostnader

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

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

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret

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

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

8.4.1 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5 Møterett

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

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

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

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

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

11.2 Forholdet til borettslovene

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 09.10.25 Side 1 av 3

Borettslaget Korsgata 28 B	**Vår ref.:**	879/402	**Fødselsdato eier:**	17.05.1992
Korsgata 28 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
0551 OSLO	**Eiere:**	Sofie Rud Zimmer		
Organisasjonsnr: 989 999 745	**Andelsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 396**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Reduksjon avdrag IN-lån	-4 961
	Renter IN-lån	1 451
	Reduksjon renter IN-lån	-3 213
	Renter felleslån 2	133
	Renter IN-lån	3 213
	Avdrag IN-lån	4 961
	Felleskostnader	4 104
	Avdrag IN-lån	584
	Avdrag felleslån 2	124

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	353 712	Gjeld siste årsoppg.:	359 603
Klient ajourf. lån:	16 744 514,35	Klient gj. s. årsoppg.:	6 790 326

Spesifikasjon av lån:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.10.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 09.10.2025: 748 099

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 089 180

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 719 860

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

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.10.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 09.10.2025: 475 570

Andel av saldo: 29 833

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

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 16368305069, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.10.2025: 5.4% pa.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 09.10.25 Side 2 av 3

Borettslaget Korsgata 28 B	**Vår ref.:**	879/402	**Fødselsdato eier:**	17.05.1992
Korsgata 28 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
0551 OSLO	**Eiere:**	Sofie Rud Zimmer		
Organisasjonsnr: 989 999 745				

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 09.10.2025: 4 365 198

Andel av saldo: 323 880

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

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 09.10.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	359 603	Andre inntekter:	902
Annen formue:	5 990	Utgifter:	21 011		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	520 000
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	13

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1880
Gårds/bruksnr:	228/615
Bygningstype:	LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	242.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	91910216

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Dyrehold: I hht. borettslagsloven

Oppvarming: Varmtvann og fyring ikke inkludert i felleskostnadene.

Parkering: Parkeringsmuligheter i offentlig gate.

Selskapstype: Frittstående borettslag

Boligopplysninger:

Borettslaget Korsgata 28 B	**Vår ref.:**	879/402	**Fødselsdato eier:**	17.05.1992
Korsgata 28 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
0551 OSLO	**Eiere:**	Sofie Rud Zimmer		

Organisasjonsnr: 989 999 745

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Felleskostnader: Øker med 20 % fra 01.01.2018
Felleskostnadene øker med 4 % fra 1.7.16
Trappevask er inkludert i felleskostnadene.
Vedtatt låneopptak på kr 600 000 til rehabilitering av kjeller på ordinær generalforsamling 26.03.15
Felleskostnadene øker med 15% fra 01.01.2022

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene 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 for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0192/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Korsgata 28B 0551 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 615 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no