Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Korsgata 25 D, 0551 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 136

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13323-26146 **Eiendomsverdi ref nr:** QX1781

Foretak: Køste Takst

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste

per@koste-takst.no

466 47 557

Medlem av

NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andel nr. 15 i Korsgata 25.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en «nivå 1»-rapport, dvs. kun en visuell befaring av tilgjengelige overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser som åpning av vegger eller andre bygningsdeler, bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres hull for enkle undersøkelser som fuktsøk.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et borettslag med flere boenheter, gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak, yttervegger, grunn og fundamenter m.m. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Borettslaget er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Enkelte forhold som gjelder helse, miljø og sikkerhet, herunder brann, rekkverk og trapper, kan likevel bli omtalt og vurdert i rapporten.

For feil og mangler samt forhold vurdert til TG2 eller TG3 må pris på eventuelle utbedringer innhentes særskilt. Det anbefales å innhente pris fra 2–3 aktører.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

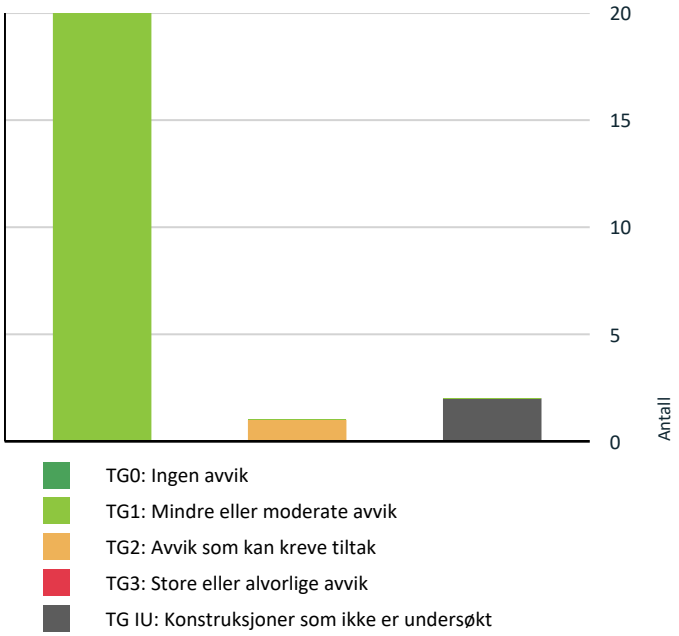
Andelsleilighet

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er ikke registrert bygningsmessige endringer i leiligheten i forhold til godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er opplyst av utførende at det i forbindelse med ombyggingen i 2026 er etablert radonmembran innenfor bygningens yttervegger, og at gulvkonstruksjonen deretter er støpt over membranen. Radonmembranen er opplyst utført av Radonmannen AS, med innfesting mot konstruksjonen og fuging/tetting av overganger. Gå til side

Det er ikke etablert radonbrønn, radonrør eller annen løsning for oppsamling og bortføring av luft/radongass fra grunnen under membranen.

De enkelte andelene er utstyrt med egne balanserte ventilasjonsanlegg. Balansert ventilasjon sørger for luftutskifting i boligene, men fungerer ikke som et trykkreduserende tiltak under gulvkonstruksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Våtrom > 2 etg. > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1890

Kommentar
Eksakt byggeår for stall -/bakgårdsbygningen er ikke dokumentert. Bygningen er av eldre dato og antas oppført omkring 1890.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Eiendommen består av eldre bygningsmasse, hvor de opprinnelige hovedkonstruksjonene i stor grad er beholdt. Stall-/bakgårdsbygningen er fra ca. 1890 og er i 2026 ombygget og bruksendret til boligformål, med etablering av 5 nye boenheter.

Arbeidene i stall-/bakgårdsbygningen er hovedsakelig utført innvendig i forbindelse med etableringen av de nye boenhetene. Det er etablert nye innvendige overflater, bad, kjøkken og tekniske installasjoner. Eksisterende bjelkelag og takkonstruksjon er forsterket i forbindelse med ombyggingen. Det er videre utført etterisolering, ny taktekking og montert nye vinduer.

Selv om boenhetene er nyetablerte, er bygningen som helhet ikke å betrakte som en ny bygning. Hovedkonstruksjoner, murverk, fundamentering og øvrige deler av den eksisterende bygningskroppen er i hovedsak opprinnelige. Eiendommen vil derfor ha en kombinasjon av eldre bygningskonstruksjoner og nye innvendige løsninger og tekniske installasjoner.

De nye boenhetene fremstår med moderne innvendig standard fra 2026. Bygningens alder og opprinnelige konstruksjoner må likevel tas i betraktning ved vurdering av forventet standard, egenskaper og levetid for den samlede bygningsmassen.

Vedlikehold
Eiendommen består i hovedsak av eldre og opprinnelig bygningsmasse, og det må derfor påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av felles konstruksjoner og utvendige bygningsdeler.

Arbeidene på stall-/bakgårdsbygningen i 2026 har hovedsakelig vært knyttet til etableringen av de nye boenhetene innvendig, i tillegg til forsterkning av eksisterende bjelkelag og takkonstruksjon, etterisolering, ny taktekking og nye vinduer. Flere av bygningens øvrige hovedkonstruksjoner og utvendige bygningsdeler er fortsatt av eldre dato og må vedlikeholdes og vurderes ut fra alder og teknisk tilstand.

For hovedbygningen er det opplyst at leilighetene skal pusses opp, og at det er planlagt nytt tak i 2026/2027. Dette innebærer at ytterligere deler av eiendommen står foran fornyelse. Omfanget av eventuell utskifting av vinduer, montering av balkonger og fasadearbeider er foreløpig ikke avklart.

Drenering, grunnmur, fundamentering, murfasader og øvrige eldre konstruksjoner må fortsatt forventes å ha behov for løpende vedlikehold og på sikt oppgradering eller utskifting. Dreneringen ved stall-/bakgårdsbygningen er fra opprinnelig byggeår og er ikke fornyet i forbindelse med arbeidene i 2026.

Det foreligger ikke en samlet tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for borettslagets felles bygningsmasse. Fremtidig vedlikeholdsbehov og kostnader kan derfor ikke fastslås fullt ut på bakgrunn av denne rapporten. De gjennomførte arbeidene på stall-/bakgårdsbygningen og de planlagte arbeidene på hovedbygningen er samtidig positive tiltak som vil fornye deler av eiendommen og redusere vedlikeholdsbehovet for de bygningsdelene som omfattes.

Borettslagets styre bør fortløpende følge opp den eldre bygningsmassens tekniske tilstand og utarbeide/oppdatere en langsiktig plan for vedlikehold og nødvendige oppgraderinger av felles bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

2025	Ombygging	Korsgata 25 D - Bruksendring av lokaler i 1. og 2. etasje til bolig og fasadeendringer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer

Beskrivelse
Vinduer og takvinduer med trerammer og isolerglass, produksjonsår 2026.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Vinduer fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering av åpningsbare vinduer over tid. Trevirkets dimensjoner kan endre seg ved variasjoner i temperatur og luftfuktighet. Normalt ettersyn og vedlikehold må derfor påregnes.

Tilstandsrapport

For takvinduer må det påregnes jevnlig ettersyn og vedlikehold av pakninger, beslag, fuger og tilslutninger. Takvinduer er mer utsatt for værbelastning enn ordinære fasadevinduer. Det kan også periodevis oppstå kondens på innvendig glassflate, særlig ved høy luftfuktighet og lave utetemperaturer. God ventilasjon og luftsirkulasjon rundt vinduene er viktig for å begrense kondensbelastning.

Det anbefales å ettermontere vindusbrett på vinduer der dette mangler, for å beskytte underliggende bygningsdeler mot fuktbelastning og sikre tilfredsstillende avrenning fra vinduspostene.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tidsmessig entrédør B30/rw´38 dB fra 2026.

Fransk balkongdør i stue/kjøkken med isolerglass og brystning.

Døren er stor og tung. Det anbefales montering av dørstopper i tak eller gulv for å begrense risikoen for slagmerker og skader dersom døren blåser opp eller åpnes ukontrollert.

På grunn av dørens størrelse og egenvekt må det påregnes behov for justering av hengsler og beslag over tid for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og lukking. Normalt ettersyn og vedlikehold av hengsler, beslag, pakninger og lukkemekanisme må påregnes.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt og synes å ha en normal funksjon. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det en franskbalkong m/ spilerekkverk.

Rekkverket er målt til å være ca. 1,01 m. og er iht. dagens krav.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger:
FDV/prosjektdokumentasjonen fra hovedentreprenør Dybvig AS

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til leiligheten skjer via portrom til felles bakgård/gårdsplass og videre via felles oppgang i 25D.

Vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikehold av bygningens utvendige og felles bygningsdeler er i hovedsak borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Stall-/bakgårdsbygningen er av eldre dato og antas oppført omkring 1890. Bygningen er i 2026 ombygget og bruksendret til boligformål, med etablering av 5 nye andeler. I forbindelse med ombyggingen er det etablert nye boenheter med nye innvendige overflater, bad, kjøkken og tekniske installasjoner. Det er også utført arbeider på bygningens utvendige deler, herunder ny taktekking, nye vinduer og etterisolering. Byggets opprinnelige hovedkonstruksjoner og flere utvendige bygningsdeler er fortsatt av eldre dato.

Tilstandsrapport

På bakgrunn av bygningens alder og kombinasjonen av eldre og nyere konstruksjoner kan det ikke forventes at alle eksisterende konstruksjoner har samme egenskaper eller utførelse som i et nybygg, blant annet med hensyn til fuktsikring, tetthet, varmeisolering og øvrige bygningsfysiske forhold.

Borettslagets eiendomsmasse omfatter også hovedbygningen mot Korsgata. Det er opplyst at leilighetene i hovedbygningen skal pusses opp, og at det er planlagt nytt tak i 2026/2027. Omfanget av eventuell utskifting av vinduer, montering av balkonger og fasadearbeider er foreløpig ikke avklart. De planlagte arbeidene vil, sammen med arbeidene som er gjennomført på stall-/bakgårdsbygningen, medføre en oppgradering av flere deler av borettslagets samlede eiendomsmasse.

Rapporten omfatter i hovedsak selve leiligheten og de bygningsdeler som normalt inngår i andelseiers vedlikeholdsansvar. Bygningens fellesdeler, herunder tak, yttervegger/fasader, grunnmur, fundamenter, drenering og felles tekniske installasjoner, er derfor ikke nærmere tilstandsvurdert.

Eiendommen består fortsatt av eldre bygningsmasse, og det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av bygningsdeler som ikke omfattes av gjennomførte eller planlagte arbeider. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, årsberetning, regnskap og tilgjengelig informasjon vedrørende utført og planlagt vedlikehold av felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslaget å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
1-stavs eikeparkett fra 2026. Det er benyttet Moland Burghley Wideplank, eik Classic med naturoljet overflate. Parketten har dimensjon 14 x 180 x 2200 mm og er lagt som flytende gulv. Parketten er levert av Parkettstudio AS.

Vegger:
Malte slette overflater på gips fra 2026. Vegger i tørre rom er malt med Jotaproff Dynamic i fargen Jotun Tudor.
De opprinnelige ytterveggene består av teglmur og er foret ut på innsiden i forbindelse med ombyggingen. Dybvig AS er oppført som ansvarlig utførende for tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner, herunder utforing og gipsarbeider.

Himling:
Malte slette overflater. Himlinger er malt med Jotaproff Primadekk Tak i fargen Klassisk Hvit.
Takhøyden i stue/kjøkken er på ca. 1,8 m. til 3,2 m. grunnet skråtak.

Innvendige overflater er fra ombyggingsåret 2026 og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Boenheten har ikke vært tatt i bruk etter ferdigstillelse.

Det er registrert stedvis mindre glipper mellom parkett og listverk. Overganger er stedvis fuget. Forholdet vurderes å ha sammenheng med tilpasninger mot eksisterende konstruksjoner. Parkett er et naturmateriale, og mindre bevegelser og sesongvariasjoner kan forekomme som følge av endringer i temperatur og luftfuktighet. FDV-dokumentasjonen angir at treverket naturlig vil krympe og svelle gjennom året, og at mindre sesongfuger kan forekomme.

Bygningen er en eldre stall-/bakgårdsbygning som antas oppført omkring 1890 og er omfattende ombygget i 2026. Ved rehabilitering av eldre bygg må det påregnes tilpasninger mot eksisterende konstruksjoner, og mindre skjevheter eller avvik i overganger kan forekomme. Overflater og utførelse kan derfor ikke nødvendigvis sammenlignes med presisjon og toleranser som normalt forventes i nye bygg.

Innvendig utforede og etterisolerte teglvegger i eldre murbygninger vurderes generelt som en fuktteknisk risikokonstruksjon. Utforing og etterisolering på innsiden kan endre temperatur- og uttørkingsforholdene i den opprinnelige teglveggen og medføre økt risiko for fuktbelastning og frostskader. Konstruksjonen er lukket og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Det er ikke foretatt inngrep i veggkonstruksjonen ved befaringen.

Utførende malerarbeider: Malermester Jens Petter Lunde AS

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger:
FDV/prosjektdokumentasjonen fra hovedentreprenør Dybvig AS

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Andelene i 1. etasje har støpt gulvsåle mot grunn.
Etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er utført som trebjelkelag.

Trebjelkelaget er opprinnelig fra bygningens eldre konstruksjon. I forbindelse med ombyggingen i 2026 er eksisterende etasjeskille bygget opp og stedvis forsterket/stivet av med nye bjelker og tilpasninger mot den opprinnelige konstruksjonen. Oppbygningen består dermed av en kombinasjon av eldre og nyere konstruksjonsdeler.

Ifølge fremlagt FDV-dokumentasjon er gulvkonstruksjonene etterisolert i forbindelse med ombyggingen. Type, tykkelse og mengde isolasjon er ikke nærmere dokumentert i fremlagt materiale.

PRO konstruksjonssikkerhet: Statikk AS
UTF plasstøpte betongkonstruksjoner og tømrer-/trekonstruksjoner: Dybvig AS
PRO bygningsfysikk – varmeisolering, fuktsikring og tetthet: Rambøll Norge AS
Uavhengig kontroll bygningsfysikk (KPR/KUT): Takstforum AS

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle skjevheter eller ujevnheter.

Det er utført punktvis kontroll i stue/kjøkken og på soverom. Det ble registrert mindre skjevheter på ca. ± 5 mm over 2 meter og inntil ca. 11 mm ved gjennomgående måling. Registrerte skjevheter ligger innenfor grenseverdiene for TG1 ved utført stikkprøvekontroll.

Ved rehabilitering av eldre trebjelkelag må det påregnes lokale tilpasninger mot eksisterende konstruksjoner. Mindre skjevheter og bevegelser kan derfor forekomme selv om konstruksjonen er opprettet og forsterket i forbindelse med ombyggingen.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er i 1 etg. lagt radonsperre av radnomannen ifm. etablering av andleene.

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3.

Iflg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst av utførende at det i forbindelse med ombyggingen i 2026 er etablert radonmembran innenfor bygningens yttervegger, og at gulvkonstruksjonen deretter er støpt over membranen. Radonmembranen er opplyst utført av Radonmannen AS, med innfesting mot konstruksjonen og fuging/tetting av overganger.

Det er ikke etablert radonbrønn, radonrør eller annen løsning for oppsamling og bortføring av luft/radongass fra grunnen under membranen.

De enkelte andelene er utstyrt med egne balanserte ventilasjonsanlegg. Balansert ventilasjon sørger for luftutskifting i boligene, men fungerer ikke som et trykkreduserende tiltak under gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling etter at boligene er tatt i bruk for å dokumentere radonnivået. Dersom målingene viser forhøyede radonverdier, må nødvendige tiltak vurderes og prosjekteres av fagkyndig.

Ettersom det ikke er etablert radonbrønn, radonrør eller annen tilrettelegging under gulvkonstruksjonen, kan etablering av trykkreduserende tiltak i ettertid medføre inngrep i ferdige konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av 1-speils dører med trekarmer, fra ombyggingsåret 2026. Dørene fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for mindre justering av dørblad, hengsler og sluttstykker over tid som følge av normal bruk og bevegelser i bygningskonstruksjonene.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Andelen er nyetablert og ferdigstilt i forbindelse med ombyggingen i 2026, og har ikke vært tatt i bruk etter ferdigstillelse.

Det ble ved visuell kontroll av tilgjengelige overflater ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen.

VÅTROM

2 ETG. > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra ombyggingsåret 2026.

Utførende/registrerte foretak for våtroms- og membranarbeidene er Ulverud Mur og Flis AS og Pelle Bygg AS.

I fremlagt gjennomføringsplan er Takstforum AS oppført som ansvarlig kontrollerende for uavhengig kontroll av utførelse av våtrom i nye boliger (KUT). Kontrollområdet er oppført som avsluttet. Ikke fremlagt kontrolldokumentasjon fra Takstforum.

Tekniske forskrifter er lagt til grunn å være fra 2017 (TEK17).

Badet er ikke tatt i bruk.

For å ivareta våtrommet anbefales det å sørge for god ventilasjon og gjennomlufting slik at fukt transporteres ut av rommet. Høy fuktbelastning over tid kan gi grobunn for sopp og jordslag. Vannsøl bør tørkes opp for å begrense fuktpåvirkning.

Fliser, fuger og sanitærutstyr bør rengjøres jevnlig for å opprettholde overflater og funksjon. Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres omtrent én gang per år for å hindre oppsamling av støv og smuss.

Det anbefales å unngå boring i fliser innenfor våtsone. Dersom boring er nødvendig må skruehull tettes med godkjent våtromssilikon.

Slukrenne bør rengjøres jevnlig, normalt 3–4 ganger per år. Risten fjernes for tilgang til sluket. Eventuell vannlås kan tas opp for rengjøring før den monteres tilbake i motsatt rekkefølge. Det må påses at pakninger og vannlåskomponenter settes korrekt på plass ved montering.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Fremlagt FDV- og sluttdokumentasjon.

Tilstandsrapport

2 ETG. > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger FDV- og sluttdokumentasjon for våtrommet fra ombyggingen i 2026.

Slukrenne i dusjhjørne.
Det er fremlagt produktdokumentasjon for våtromsplater, membran, membranbånd, hjørner og mansjetter samt fliser, fugemasser og elastiske fugemasser.

Det foreligger fotodokumentasjon fra utførelsen av våtrommet, herunder våtromsplater, membranarbeider og detaljtetting ved gjennomføringer og sluk samt flisarbeider.

Det er fremlagt utførelseskontroll av membranarbeider i våtrom, datert 23.04.2026. Utførende/registrerte foretak for våtroms-/membranarbeidene er Ulverud Mur og Flis AS og Pelle Bygg AS.

I fremlagt gjennomføringsplan er Takstforum AS oppført som ansvarlig kontrollerende for uavhengig kontroll av utførelse av våtrom i nye boliger (KUT). Kontrollområdet er oppført som avsluttet. Selve kontrolldokumentasjonen/kontrollerklæringen fra Takstforum AS er på forespørsel ikke fremlagt for takstmannen.

2 ETG. > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er i hovedsak flislagte. Det er benyttet våtromsplater som underlag for flisene. Over brystningshøyde er det benyttet mindre format fliser, mens dusjsonen er utført med egen flistype. Øvrige veggflater er utført med fliser i større format.

Himlingen består av malte, slette overflater. Det er benyttet LADY Aqua som del av Jotuns godkjente våtromssystem.

Vegger og himling er fra ombyggingsåret 2026 og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Boenheten har ikke vært tatt i bruk etter ferdigstillelse.

Det ble ikke registrert riss, løse fliser eller andre vesentlige overflateavvik ved visuell kontroll på befaringsdagen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Fremlagt FDV- og sluttdokumentasjon.

2 ETG. > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagte gulvflater med gulvvarme.

Gulvet er fra ombyggingsåret 2026 og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Boenheten har ikke vært tatt i bruk etter ferdigstillelse.

Dusjsonen er nedsenket med ca. 10 mm og har lokalt fall på ca. 1:100 mot slukrenne. Hovedgulvet er tilnærmet flatt, uten registrert motfall. Det er registrert en høydeforskjell på over 25 mm fra overkant flis ved terskel til overkant flis ved slukrenne. Ved døråpningen er det registrert oppbrett av vanntett sjikt på ca. 15 mm. Søkk og svanker kan forekomme og mindre vannsamlinger.

Registrerte fall- og høydeforhold vurderes å være i samsvar med preaksepterte ytelser i veiledningen til TEK17 § 13-15

Det er utført stikkprøvekontroll av flislagte overflater for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Det ble ikke registrert bom, men stedvis noe hullyd i kontrollerte områder. Hullyd kan forekomme uten at dette nødvendigvis indikerer manglende vedheft. Det kan likevel forekomme bom da ikke alle fliser er kontrollert.

Det ble ikke registrert riss, løse fliser eller andre vesentlige overflateavvik ved visuell kontroll på befaringsdagen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Fremlagt FDV- og sluttdokumentasjon.

Tilstandsrapport

2 ETG. > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har slukrenne i nedsenket dusjsone med tilhørende membran og tettesjikt fra ombyggingsåret 2026.

Det er ifølge fremlagt FDV- og sluttdokumentasjon benyttet SCHÖNOX HA smøremembran. Til detaljtetting er det benyttet tilhørende membranbånd, hjørner og mansjetter ved overganger, gjennomføringer og sluk. Membranen er etablert på våtromsplater og øvrige aktuelle underlag.

Det er etablert membran bak den innbygde sisternekassen. Sisternekassen er utført med siklemikk/lekkasjeåpning, slik at eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen kan ledes synlig ut på baderomsgulvet.

Det foreligger fotodokumentasjon fra utførelsen av membranarbeidene og detaljtetting ved gjennomføringer, sluk og sisternekasse. Det inngår i fremlagt FDV-dokumentasjon et utfylt og signert kontrollskjema for utførelseskontroll av membranarbeider i våtrom, datert 23.04.2026. Utførende/registrerte foretak er Ulverud Mur og Flis AS og Pelle Bygg AS.

I fremlagt gjennomføringsplan er Takstforum AS oppført som ansvarlig kontrollerende for uavhengig kontroll av utførelse av våtrom i nye boliger (KUT), og kontrollområdet er oppført som avsluttet. Selve kontrolldokumentasjonen/kontrollerklæringen fra Takstforum AS er på forespørsel ikke fremlagt for takstmannen.

Rør-i-rør-føringer og avløpsrør under servanten er ført ut gjennom vegg/gulv. Ifølge fremlagte bilder ligger rørføringene på innsiden av tettesjiktet på veggene. Gjennomføringer mot gulvet er utført med mansjetter og smøremembran. Rørføringen og utførelsen under servanten fremstår noe uoversiktlig. Det er montert en flislagt kasse/dekkplate over deler av rørføringene og gjennomføringene.

Sluk og synlige deler av tettesjiktet fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Membran og øvrige tettesjikt ligger i hovedsak skjult bak fliser og øvrige overflater og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut ved visuell befaring.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Fremlagt FDV- og sluttdokumentasjon.

2 ETG. > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og sanitærutstyr på badet består av dusjhjørne med leddede VikingBad LIAM dusjdører i herdet glass, VikingBad HEDDA Rainshower med termostatstyrt blandebatteri, hånddusj og takdusj, samt baderomsinnredning fra VikingBad Mie.

Det er montert VikingBad ADA 50 Slim servant med VikingBad Veni servantbatteri i krom.

Toalettet er et VikingBad Aida kompakt vegghengt toalett med Geberit Duofix Sigma innebyggingssisterne og Geberit Sigma betjeningsplate.

Det er plass til vaskemaskin.

Det er foretatt enkel funksjonskontroll av sanitærutstyr, skuffer og skap. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved kontrollen.

Innredning og sanitærutstyr er fra ombyggingsåret 2026 og fremstår som nytt på befaringsdagen. Boenheten har ikke vært tatt i bruk etter ferdigstillelse.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Fremlagt FDV- og sluttdokumentasjon.

2 ETG. > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk tilknyttet andelens balanserte ventilasjonsanlegg. Det er etablert luftespalte mellom dørblad og terskel for tilluft og luftsirkulasjon.

Tilstandsrapport

I fremlagt gjennomføringsplan er Systemair AS oppført som ansvarlig prosjekterende for balansert ventilasjon, med ett separat ventilasjonsanlegg per boenhet. Ventilasjonsarbeidene er utført i forbindelse med ombyggingen i 2026.

Kapasitet og luftmengder er ikke kontrollert av takstmannen, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i undersøkelsesnivået. Det er kun utført enkel funksjonskontroll av avtrekket på befaringsdagen. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon ved denne kontrollen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Fremlagt FDV- og sluttdokumentasjon.

2 ETG. > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Badet er ikke tatt i bruk etter ferdigstillelse.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

KJØKKEN

2 ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH, modell 36 – Glat Beige, med slette fronter, skuffer og skap. Innredningen har steinbenkeplate levert av Sigvartsen og underlimt Blanco ETAGON 500-U oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er malte overflater med våtromsmaling over benkeplaten.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens, herunder helintegrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og induksjonstopp. Oppvaskmaskinen har integrert AquaStop/lekkasjesikring. Det er montert RørosHetta Diskret Sense 60 innbyggingsventilator med komfyrvakt.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroll av skuffer og skap uten at det ble registrert vesentlige avvik ved kontrollen.

Kjøkkeninnredningen er fra ombyggingsåret 2026 og fremstår som ny på befaringsdagen. Boenheten har ikke vært tatt i bruk etter ferdigstillelse.

Det anbefales å ettermontere backsplash eller annen egnet sprutbeskyttelse på vegg bak oppvaskkum og koketopp, da malte overflater i disse områdene er særlig utsatt for vannsprut, fett og tilsmussing, selv med våtromsmaling.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Fremlagt FDV- og sluttdokumentasjon.

2 ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har RørosHetta Diskret Sense 60 innbyggingsventilator med komfyrvakt over koketopp. Ventilatoren er utstyrt med kullfilter og resirkulerer luften tilbake til rommet.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via ventil på vegg over kjøkkeninnredningen, tilknyttet andelens balanserte ventilasjonsanlegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert, da dette krever eget måleutstyr. Det er kun utført enkel funksjonskontroll av avtrekket ved bruk av papir/røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger av luftmengder.

Det ble registrert avtrekk ved den enkle funksjonskontrollen på befaringsdagen. Ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende ut fra den utførte kontrollen.

Kullfilter og fettfilter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes i henhold til produsentens anvisninger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Fremlagt FDV- og sluttdokumentasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er etablert rør-i-rør-system for vannforsyning til sanitærinstallasjonene. Rørleggerarbeidene er utført av Follo Vann & Varme AS. Arbeidene omfatter blant annet vanninstallasjoner, fordelerskap, sanitærutstyr og lekkasjesikring.

Fordelerskap for vanninstallasjonene er plassert i vegg mot kott på badet m/ flomsikring. Avstengningsventiler for kaldt- og varmtvann er plassert i fordelerskapet. Rørene i fordelerskapet er merket med hvilke tappesteder de betjener.

Det foreligger FDV- og produktdokumentasjon for de utførte rørleggerarbeidene og installasjonene. Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonene fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Boenheten har ikke vært tatt i bruk etter ferdigstillelse.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Fremlagt FDV- og sluttdokumentasjon.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsinstallasjoner i andelen er oppgradert i forbindelse med ombyggingen i 2026. Det er benyttet Pipelife Smartline innvendige avløpsrør og rørdeler i mineralfylt polypropylen (PP).

Rørleggerarbeidene er utført av Follo Vann & Varme AS. Arbeidene omfatter blant annet vann- og avløpsinstallasjoner, sanitærinstallasjoner og sluk.

Det fremgår ikke av fremlagt dokumentasjon hvor langt de nye avløpsledningene er ført, eller hvor disse er tilkoblet bygningens eksisterende/felles avløpsanlegg. Tilstand, alder og utførelse på eventuelle eksisterende avløpsledninger videre fra tilkoblingspunktet er derfor ikke vurdert.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Deler av avløpsanlegget ligger skjult i gulv, vegger og øvrige konstruksjoner og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep.

Det foreligger FDV- og produktdokumentasjon for de utførte rørleggerarbeidene og avløpssystemet. Boenheten har ikke vært tatt i bruk etter ferdigstillelse.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Fremlagt FDV- og sluttdokumentasjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Andelen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk samt varmegjenvinning. Det er etablert eget ventilasjonsanlegg for andelen.

Ventilasjonsanlegget er prosjektert av Systemair AS. Ventilasjons- og klimainstallasjonene er utført av Dybvig AS. Aggregatet er av typen Systemair SAVE VTR 275/B og er plassert i teknisk rom.

Det er tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra blant annet bad og kjøkken. Det er tilrettelagt for luftgjennomstrømning mellom rom via åpning mellom terskel og dørblad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert, da dette krever eget måleutstyr. Det er kun utført enkel funksjonskontroll av ventilasjonen ved bruk av papir/røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger av luftmengder.

Ventilasjonsanlegget er fra ombyggingsåret 2026. Filter og øvrige komponenter må rengjøres og skiftes i henhold til produsentens anvisninger.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Fremlagt FDV- og sluttdokumentasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra Høiax Titanium ECO-serien, montert i forbindelse med ombyggingen i 2026. Berederen er plassert i kott. Typeskiltet er ikke synlig eller tilgjengelig for avlesning, og nøyaktig modell og volum er derfor ikke registrert.

Berederen er plassert i oppsamlingskar med Waterguard/lekkasjesikring og avløp ført til bad med sluk. Berederen er fast elektrisk tilkoblet.

Berederen er fra ombyggingsåret 2026 og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Boenheten har ikke vært tatt i bruk etter ferdigstillelse.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Fremlagt FDV- og sluttdokumentasjon.

TG 1 Varmekilder

Beskrivelse

Det er elektrisk gulvvarme i alle gulv i andelen, med unntak av kottet. Elektriske arbeider er utført av LUX Elektro AS.

Oppvarmingsanlegget er i hovedsak visuelt kontrollert. Elektriske varmekabler og installasjoner som ligger skjult i konstruksjonene er ikke tilgjengelige for kontroll og er derfor ikke nærmere vurdert.

Takstmannen er ikke godkjent elektroinstallatør. Dersom det ønskes en mer inngående vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Oppvarmingsanlegget er fra ombyggingsåret 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Fremlagt FDV- og sluttdokumentasjon.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré.

Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, men med enkelte synlige ledningsføringer.

Hovedsikring og strømmåler er plassert i felles sikringsskap.

Det elektriske anlegget er totalt rehabilitert i forbindelse med ombyggingen i 2026. Elektriske arbeider er utført av LUX Elektro AS.

Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll for de utførte elektriske arbeidene.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Andelen er utstyrt med røykvarsler/brannvarsling og brannslukningsutstyr. Elotec AS er oppført som ansvarlig prosjekterende for brannalarmanlegget.

Tilstandsrapport

Brannvarsling og elektriske arbeider i andelen er utført i forbindelse med ombyggingen i 2026.

Det er kun utført visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av branncellebegrensende konstruksjoner og brannskiller.
Der ikke foretatt inngrep eller åpning av konstruksjoner i forbindelse med befaringen.

I fremlagt gjennomføringsplan er INTEC Norge Øst AS oppført som ansvarlig prosjekterende for brannkonseptet for bakgårdsbygningen. AFRY Norway AS er oppført som ansvarlig kontrollerende for prosjektering av brannsikkerhet (KPR).

Vinduer mot felles inngangsparti og tilstøtende bygningsmasse er brannklassifiserte. De brannklassifiserte vinduene i stue og soverom er ikke åpningsbare fra innsiden, men kan åpnes fra utsiden ved bruk av avtakbart håndtak/nøkkel for rengjøring og vedlikehold.

Det er registrert rømningsvei fra boenheten via byggets fellesarealer/trapperom.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst av utførende at det i forbindelse med ombyggingen i 2026 er etablert radonmembran innenfor bygningens yttervegger, og at gulvkonstruksjonen deretter er støpt over membranen. Radonmembranen er opplyst utført av Radonmannen AS, med innfesting mot konstruksjonen og fuging/tetting av overganger.

Det er ikke etablert radonbrønn, radonrør eller annen løsning for oppsamling og bortføring av luft/radongass fra grunnen under membranen.

De enkelte andelene er utstyrt med egne balanserte ventilasjonsanlegg. Balansert ventilasjon sørger for luftutskifting i boligene, men fungerer ikke som et trykkreduserende tiltak under gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling etter at boligene er tatt i bruk for å dokumentere radonnivået. Dersom målingene viser forhøyede radonverdier, må nødvendige tiltak vurderes og prosjekteres av fagkyndig.

Ettersom det ikke er etablert radonbrønn, radonrør eller annen tilrettelegging under gulvkonstruksjonen, kan etablering av trykkreduserende tiltak i ettertid medføre inngrep i ferdige konstruksjoner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

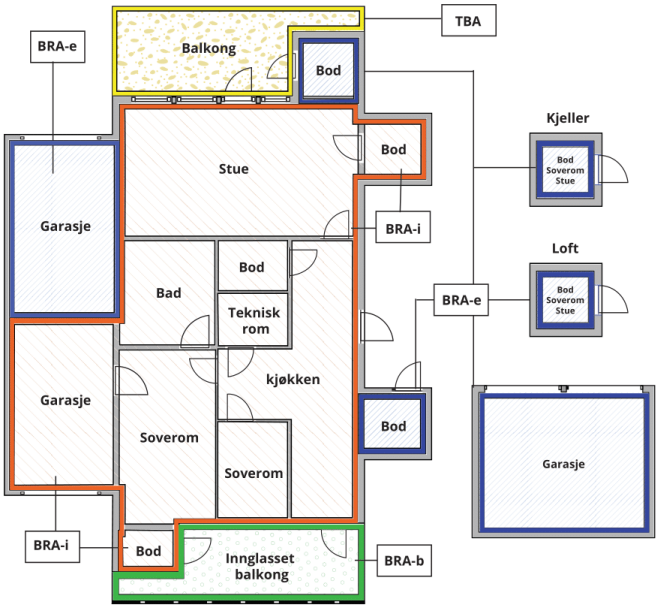
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

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)
2 etg.	44			44		1	45
Kjellerbod		3		3			3
SUM	**44**	**3**				**1**	**48**
SUM BRA	**47**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg.	Entré, bad/wc, soverom, stue/kjøkken, kott		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer. Areal i nisjer er medregnet i andelens bruksareal (BRA), da dette inngår i rommets gulvareal.

Andel:
2 etg. er på ca. 43,8 m². og er rundet opp til 44 m². Sjakter og nisjer er medregnet.
Leiligheten har et areal på soverommet som ikke er målbart grunnet lav takhøyd. Dette arealet er på ca. 0,5 m² og er rundet opp til 1 m² og er lagt inn under ALH.

Bod:
Andelen disponerer en bod i kjelleren under deler av 25F på ca. 2,6 m². og er rundet opp til å være 3 m². Boden er den midtre av de tre bodene i kjelleren.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Veggene er stedvis skjeve i forhold til hverandre. Det er også registrert mindre skjevheter i konstruksjonene, som vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tilpasninger i overgangene mellom eksisterende og nye konstruksjoner. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er ikke registrert bygningsmessige endringer i leiligheten i forhold til godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er omfattende innvendig ombygget og oppgradert i 2026 i forbindelse med bruksendring av eksisterende stall -/bakgårdsbygning til boligformål og etablering av totalt 5 nye andeler. Arbeidene omfatter blant annet nye innvendige overflater og gulv, nye bad og kjøkken samt nye og oppgraderte tekniske installasjoner.

Tiltakshaver/eier for prosjektet er Korsgata 25 Oslo AS, og Dybvig AS er oppført som hovedentreprenør. Det foreligger FDV- og annen sluttdokumentasjon for utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold ved boligen basert på fremlagt dokumentasjon og visuell befaring. Stall -/bakgårdsbygningen er i 2026 ombygget og bruksendret til boligformål, og det foreligger dokumentasjon knyttet til de søknadspliktige arbeidene.

Takstmannen har imidlertid ikke foretatt en fullstendig gjennomgang av byggesaken eller kontrollert at samtlige utførte arbeider og løsninger samsvarer med offentlige godkjenninger og godkjente tegninger. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige eller som ikke fremkommer av fremlagt dokumentasjon. Eventuell videre avklaring mot bygningsmyndighetene påhviler kjøper.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Per Køste	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	136	0	0	545.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Korsgata 25 D

Hjemmelshaver
Korsgata 25 AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Korsgata 25 Borettslag	835713822			Korsgata 25 Oslo As

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til på Grünerløkka i Oslo. Området har et godt utvalg av dagligvareforretninger, butikker, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud. Det er kort gangavstand til blant annet Schous plass, Akerselva, Sofienbergparken, Vulkan og Oslo sentrum. Området har gode kollektivforbindelser med buss og trikk i nærområdet. Boligen ligger tilbaketrukket i et skjermet bakgårdsmiljø, samtidig som man har umiddelbar nærhet til Grünerløkkas by- og servicetilbud.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen har felles opparbeidet bakgård med belegningsstein, beplantning og felles oppholdsarealer. Enkelte av de opparbeidede uteplassene som ligger direkte mot bygningsmassen skal etter det opplyste disponeres av de respektive andelene. Pergolakonstruksjonen i bakgården er opplyst å være til felles benyttelse.

Terrenget er noe opphøyd ved inngangspartiet til stallbygningen og har svakt fall videre mot sentrale deler av bakgården/pergolaområdet.

Det er synlig vortepapp langs deler av fasaden mot bakgården, hovedsakelig der det er etablert beplantning inntil bygningen. Vortepappen er etablert som beskyttelse mellom jord/beplantning og fasade/grunnmur, og må ikke forveksles med drenering eller ny utvendig fuktsikring av bygningen. Dreneringen er fra opprinnelig byggeår og er ikke fornyet i forbindelse med ombyggingen i 2026.

Utomhusarealene er prosjektert av Trifolia AS. Landskapsarbeidene er utført av Bego AS.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Eiendomsopplysninger

Bygningen er en eldre stall-/bakgårdsbygning som ifølge fremlagt FDV-dokumentasjon er fra ca. 1890, og er i 2026 ombygget og bruksendret til boligformål. Det er etablert totalt 5 nye boenheter i den eksisterende stallbygningen. I forbindelse med ombyggingen er det ifølge fremlagt dokumentasjon utført ny taktekking, nye vinduer, etterisolering av vegger, gulv og tak, nye innvendige gipsflater og gulv, nye bad og kjøkken samt nye/oppgraderte elektriske anlegg og vann- og avløpsinstallasjoner.

Byggets opprinnelige hovedkonstruksjoner er i stor grad beholdt og er fra byggeår. Ytterveggene fremstår som eldre murte konstruksjoner i teglstein med pussede og malte fasader. Komplett oppbygning av ytterveggene er ikke kjent eller kontrollert av takstmannen. For stallbygningen fremgår det av fremlagt FDV-dokumentasjon at veggene er etterisolert i forbindelse med ombyggingen i 2026, men oppbygning og utførelse av de skjulte veggkonstruksjonene er ikke verifisert.

Fasadene mot bakgården, herunder baksiden av hovedbygningen og stall-/bakgårdsbygningen, består i hovedsak av eldre pussede og malte murfasader. Det er utført vedlikeholdsarbeider på fasadene i forbindelse med prosjektet, men disse har ikke omfattet en fullstendig rehabilitering. For stallbygningen fremgår det av FDV-dokumentasjonen at utvendige fasader er flekkpusset og malt ved inngangspartiet.

Det er opplyst at leilighetene i hovedbygningen skal pusses opp, og at det er planlagt nytt tak på hovedbygningen i 2026/2027. Omfanget av eventuell utskifting av vinduer, montering av balkonger og fasadearbeider er foreløpig ikke avklart. De planlagte arbeidene vil innebære ytterligere oppgradering av borettslagets eiendomsmasse.

Takkonstruksjonen på stallbygningen er en eldre konstruksjon som er oppgradert i forbindelse med ombyggingen. Det er utført ny taktekking og etterisolering av taket. Takkonstruksjon og taktekking er ikke nærmere undersøkt av takstmannen utover det som var synlig og tilgjengelig.

Grunnmur og fundamenter er av original dato. Konstruksjon, fundamenteringsmåte og grunnforhold er ikke dokumentert eller nærmere undersøkt av takstmannen og kan derfor ikke fastslås med sikkerhet.

Grunnmuren består av naturstein og teglstein. Dreneringsforholdene er ikke nærmere kontrollert av takstmannen, men trolig er dreneringen opprinnelig byggeår og er ikke fornyet i forbindelse med ombyggingen i 2026. Konstruksjoner mot grunn er av eldre utførelse, og det må påregnes at fuktsikring og kapillærbrytende løsninger ikke er utført etter dagens prinsipper og krav.

Synlig vortepapp langs deler av fasaden mot bakgården er etablert som beskyttelse mellom jord/beplantning og fasade/grunnmur, og må ikke forveksles med drenering eller ny utvendig fuktsikring av bygningen.

Stall-/bakgårdsbygningen er således oppgradert i forbindelse med etableringen av de nye boenhetene i 2026, samtidig som eiendommen fortsatt består av eldre bygningsmasse med en kombinasjon av opprinnelige konstruksjoner og nyere bygningsdeler og installasjoner. Sammen med planlagt oppussing av leilighetene og nytt tak på hovedbygningen innebærer dette at flere deler av borettslagets eiendomsmasse er eller skal oppgraderes. Det må fortsatt påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av eldre konstruksjoner og bygningsdeler som ikke omfattes av arbeidene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.09.2026	Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	17.09.2026	
3	17.09.2026	
4	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde

Forutsetninger

en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand
for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med utleverte nøkler. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Om det følger med boder, så blir denne målt opp om den er tilgjengelig. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

FELLESVEDLEGG

Korsgata 25

Felles vedlegg til salgsoppgave
Bakgårdsbygget - andel 12, 13, 14, 15 og 16.
Korsgata 25 D, E og F, 0551 Oslo.

Oppdatert versjon 18.09.2026
Pakken inneholder felles dokumentasjon. Tilstandsrapportene er ikke inkludert og legges ved separat. Energiattester avventes.

Økonomigrunnlag
Bygge- og finansieringsplanen oversendt av Malling 18.09.2026 er lagt til grunn. Budsjettet er foreløpig. USBL vil utarbeide nytt budsjett, og endringer må påregnes. Felleskostnadene inkluderer fiberbredbånd, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon.

Om finansieringsplanen
Forskjellen mellom 38 mill. kr i kostnadsoverslaget og 45 mill. kr i fordelingsoversikten skyldes utvidelse av borettslaget med 2 nye leiligheter. Planen gjengis som mottatt, med eldre adresse-/H-nummerangivelser og maltekst. Fordelingsgrunnlaget må ikke forveksles med rapportert BRA-i.

Vedtekter
Gjengis slik de ble oversendt av Malling, inkludert dokumentets revisjonsmerking.

Boligkjøperpakken
Begge produktark er med: ett for budaksept før 28.10.2026 og ett for budaksept fra og med 28.10.2026. Hvert ark har en egen side som angir perioden.

Kildedokumentene er bevart uendret. Finansieringsplanen er konvertert fra regneark til PDF. Godkjente tegninger gjengis som myndighetsdokumentasjon, ikke som nye salgstegninger.

Innhold

Sidetall gjelder denne samlede PDF-en. Bokmerker gir direkte tilgang.

Vedtekter med kart over eksklusive utearealer	4
Bygge- og finansieringsplan oversendt 18.09.2026	15
Grunnboksutskrift 14.09.2026	16
Ferdigattest 17.09.2026 - bakgårdsbygget	27
Gjennomføringsplan - bakgårdsbygget	29
Situasjonsplan	36
Plan 1. Etasje - Ny situasjon	37
Plan 2. Etasje - Ny situasjon	38
Takplan - Ny situasjon	39
Fasade Nord mot bakgård - Ny situasjon	40
Fasade Vest mot bakgård - Ny situasjon	41
Fasade Øst mot bakgård - Ny situasjon	42
Snitt A-A Langsnitt	43
Snitt B-B Langsnitt	44
Snitt C-C Tverrsnitt	45
Snitt D-D Tverrsnitt	46

Innhold, fortsettelse

Sidetall gjelder denne samlede PDF-en. Bokmerker gir direkte tilgang.

Regulerings- og byggesaksinformasjon 47

Ferdigattesten gjengis tidligere i pakken og er ikke duplisert her.

Reguleringsbestemmelser S-2366 50

KDP-17: vedtak, bestemmelser og retningslinjer 52

Utdrag: trykte sider 5-13 i kommunedelplanen. Øvrig planbeskrivelse er ikke gjengitt.

Løsøreliste - gjeldende fra 01.01.2020 61

Budaksept før 28.10.2026 63

Gjensidige - produktark ved budaksept før 28.10.2026 64

Budaksept fra 28.10.2026 65

Gjensidige - produktark ved budaksept fra 28.10.2026 66

Forsalg til revisjon 2026-08-03

VEDTEKTER FOR KORSGATA 25 BORETTSLAG

Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 03-08.2026

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Korsgata 25 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Korsgata 25 i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune. Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom består av

Eiendommen består på gnr. 228, bnr. 136 i Oslo kommune. Borettslaget vil bli seksjonseier i Eierseksjonssameiet Korsgata 25 (under seksjonering 1 Næring snr 1 + 1 Samleseksjon Bolig snr 2).

Eiendommen er under ombygging. I forbygningen, Korsgata 25 A-C, er det under ombygging 2 nye boenheter på loft og oppdeling av leiligheter i plan 2 og 3 (fra 3 boenheter til 8), med tilhørende bygningsmessige arbeider og etablering av balkonger. Nye boenheter inngår som nye andeler i borettslaget.

I bakbygningen, Korsgata 25 D-F, er det under ombygging av 5 nye boenheter.

Til sammen består borettslaget etter ombygging av 16 andeler.

Det vil etableres egne vedtekter for eierseksjonssameiet som borettslaget blir del av. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene i borettslaget og eierseksjonssameiet, går vedtektsbestemmelsene i eierseksjonssameiet foran.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 16 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal

bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(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 borettslaget:

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 opptil 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 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.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 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) Andelene 12,13 og 14 har enerett til å bruk deler av uteareal i bakgård i henhold til vedlagte kartskisse.

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

(4) 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.

(5) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(6) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(7) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne 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 i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har 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. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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 oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(9) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger ved utleie.

5. 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 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 styrets forutgående samtykke.

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen 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. Andelene som har eksklusiv rett til å benytte uteareal i bakgård (andel 12,13 og 14), plikter å holde arealet ved like og ryddig.

(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.

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

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

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

(7) 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.

(8) 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.

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne og ikke ligger på sameiet slik dette følger av Sameiets vedtekter.

(2) Næringsseksjonen i Sameiet er ikke ansvarlig for vedlikeholdstiltak som alene knytter seg til bruk av boligene i borettslaget (f.eks. trappeløp og gangsoner til boligene). Vedlikehold og utbedring av Bakgårsbyggets fellesarealer (fasade og tak ol. fellesarealer) skal bæres av borettslagets og skal således ikke belastes næringsseksjonen i Sameiet. Næringsseksjonen kan således heller ikke stanse vedtak om utbedring av tiltak på fellesareal som kun borettslaget benytter og er ansvarlig for.

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

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, og ytterdør til boligene og øvrige fellesareal som borettslaget skal bære ansvar for som seksjonseier. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak f, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje 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.

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, og som seksjonseier i sameiet, egen forretningsførsel mv.

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

(3) Andelene som er plassert i forbygningen, Korsgata 25 A-C skal etter internt eierbrøk alene bære de kostnader som knytter seg til vedlikehold og drift av bygget som fasade og tak ol. fellesarealer som tilfaller borettslaget som seksjonseier.

(4) Andelene som er plassert i bakbygningen, Korsgata 25 D-F skal etter intern eierbrøk alene bære de kostnader som knytter seg til vedlikehold og drift av bygget som fasade og tak ol. fellesarealer

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

(6) 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).

8.2 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. 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.

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 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.

10.2 Pålegg om salg

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

10.3 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.

11. Styret

11.1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

11.2 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 eventuelle andre 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.

11.3 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. borettslagsloven § 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.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 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.

12.3 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) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) 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.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 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.

12.6 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.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én 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 én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 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.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 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 borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 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.

13.3 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.

14. Vedtektsendringer

14.1 Beslutningskrav

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

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

15. Særlige ombyggingsarbeider

Stifter av Boretslaget eller eventuelt dennes rettsetterfølger, skal vederlagsfritt og uten nytt årsmøtevedtak i Sameiet og nytt generalforsamlingsvedtak i borettslaget, ha rett til å ferdigstille omsøkte tiltak med etablering av nye boenheter i sameiet som skal inngå i borettslaget. Dette omfatter

- oppdeling av leiligheter i forbygning plan 2 og 3 – fra 3 boenheter til 8 boenheter

- fasadeendring av forbygning ved etablering av 7 balkonger og 1 fransk balkong mot bakgården

- ombygging av bakgårdsbygg til 5 nye boenheter

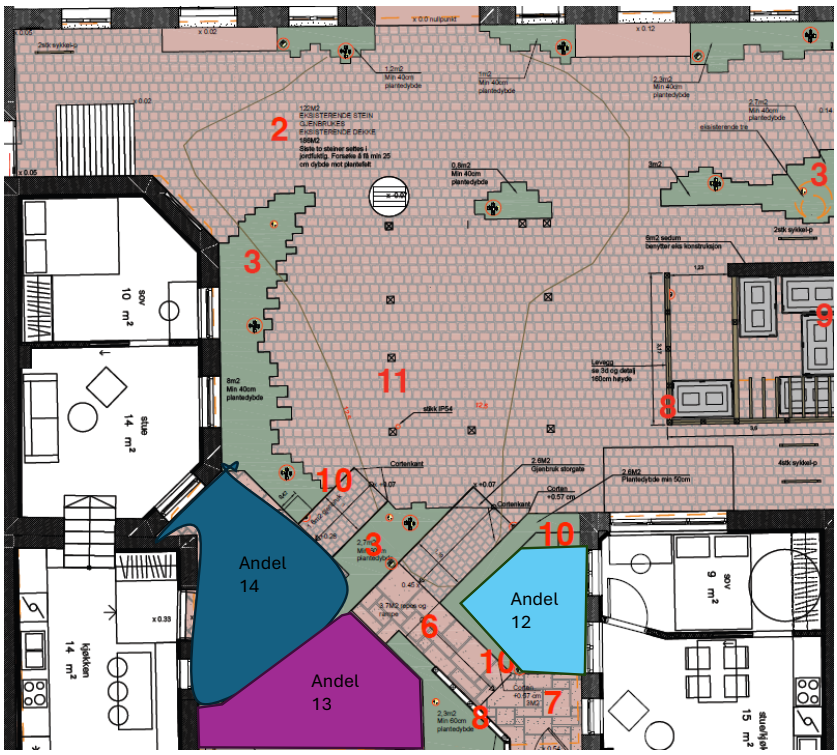
Dersom ombyggingen også vil kreve ombygging av trapper, loftsgulv og himling, og andre endringer av fellesareal som er nødvendig for å gjennomføre stifters planer for utvikling av eiendommen, plikter sameiets organer og Borettslagets organer å medvirke til gjennomføres og vil ikke kreve uten nytt samtykke fra årsmøtet eller generalforsamlingen.

Samtlige nye boenheter skal inngå i samleseksjon bolig og det skal utstedes nye andeler i borettslaget. Eierbrøken som er fastsatt ved seksjonering har hensyntatt at det tilkommer flere boenheter i snr 2.

Borettslaget plikter å yte nødvendig medvirkning til gjennomføring av stifters planer. Bestemmelsen kan ikke endres uten etter samtykke fra stifter av Borettslaget.

16. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.


Andel
14
Andel
13
Andel
12
2
3
11
10
6
7
8
9
sov
10 m²
stue
14 m²
kjøkken
14 m²
sov
9 m²
stue/hjørne
15 m²

Bygge- og finansieringsplan

[Navn på brl] Borettslag

Kostnadsoverslag:

Kjøpesum for [hjemmelshaver] - eiendomsverdi	kr	38 000 000
Egenkapital (innskudd + andelskapital):	kr	38 000 000
Lånekapital:	kr	-

Lånebehov:

Totalt lånebeløp hos bank:	kr	-
Løpetid:		
Nominell rente:		

Driftsbudsjett:

Alm. Driftsutgifter for Borettslaget:				
Renovasjon/vaktmester	kr	80 000		
Forretningsførsel:	kr	60 000		
Regnskap, forrførsel, Revisjon:	kr	45 000		
Komm. avgifter:	kr	50 000		
Forsikring:	kr	100 000		
Div driftsutgifter	kr	45 000		
Strøm fellesarealer	kr	25 000		
Annet/uforutsette utgifter	kr	20 000	Månedlig utgifter	
Sum alm. driftsutgifter:	kr	425 000	kr	35 417

Stipulert ca pr kvm	
kr	56

Kostnader fordeles mellom andelseierne forholdsmessig etter arealbrøk. Enhetsutgifter kan utliknes likt på andelseierne.

Fordeling av felleskostnader og finansieringsplan:

Andel:	H-nummer/etasje	Brøk/areal	Totalpris/innskudd	Fellesgjeld :	Pris	Fellesutgifter/mnd:	Andel lån/mnd
1	A-H0101	54	kr 3 857 143	kr -	kr 3 857 143	kr 3 036	kr -
2	A-H0201	30	kr 2 142 857	kr -	kr 2 142 857	kr 1 687	kr -
3	A-H0202	39	kr 2 785 714	kr -	kr 2 785 714	kr 2 192	kr -
4	B-H0203	34	kr 2 428 571	kr -	kr 2 428 571	kr 1 911	kr -
5	B-H0204	30	kr 2 142 857	kr -	kr 2 142 857	kr 1 687	kr -
6	A-H0301	30	kr 2 142 857	kr -	kr 2 142 857	kr 1 687	kr -
7	A-H0302	39	kr 2 785 714	kr -	kr 2 785 714	kr 2 192	kr -
8	B-H0303	30	kr 2 142 857	kr -	kr 2 142 857	kr 1 687	kr -
9	B-H0304	30	kr 2 142 857	kr -	kr 2 142 857	kr 1 687	kr -
10	A-H0401	48	kr 3 428 571	kr -	kr 3 428 571	kr 2 698	kr -
11	B-H0402	48	kr 3 428 571	kr -	kr 3 428 571	kr 2 698	kr -
12	C-H0101	36	kr 2 571 429	kr -	kr 2 571 429	kr 2 024	kr -
13	C-H0102	40	kr 2 857 143	kr -	kr 2 857 143	kr 2 249	kr -
14	C-H0103	44	kr 3 142 857	kr -	kr 3 142 857	kr 2 474	kr -
15	C-H0201	45	kr 3 214 286	kr -	kr 3 214 286	kr 2 530	kr -
16	C-H0202	53	kr 3 785 714	kr -	kr 3 785 714	kr 2 979	kr -
Totalt		630	kr 45 000 000	kr -	kr 45 000 000	kr 35 417	kr -

Plantegninger: kvmpris 71 428,5714 285 714

NB: PBE har ikke vedtatt adresser / H-nr på enhetene etter ombygging. Dette kan derfor avvike og må kontrolleres når slikt vedtak foreligger.

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 228 Bnr.: 136 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Korsgata 25 A
Gatenr:	13898
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0551 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Korsgata 25 B
Gatenr:	13898
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0551 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Korsgata 25 C
Gatenr:	13898
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0551 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Korsgata 25 D
Gatenr:	13898
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0551 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Korsgata 25 E
Gatenr:	13898
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0551 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Korsgata 25 F
Gatenr:	13898
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0551 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:14.09.2026 kl. 22.55

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,

gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/757257-1/200 14.09.2012	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 23 000 000 Omsetningstype: Fritt salg KORSGATA 25 AS ORG.NR: 998 773 512

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2025/186425-1/200 17.02.2025 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 210 000 000 Panthaver: BN BANK ASA ORG.NR: 914 864 445
2025/186447-1/200 17.02.2025 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 52 500 000 Panthaver: PARETO BANK ASA ORG.NR: 990 906 475
2025/186447-2/200 17.02.2025 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2025/186425-1

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1927/921121-1/105 08.12.1927	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE vedr. skur Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GRUNNDATA

1870/900035-1/105 12.05.1870	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA FOSSVN 1B - UTGÅTT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1998/76598-1/105 30.12.1998	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0 SNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0 SNR: 2 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0 SNR: 3 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0 SNR: 4 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0 SNR: 5 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0 SNR: 6

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0
SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0
SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0
SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0
SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0
SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0
SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0
SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0
SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0
SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 196 FNR: 0
SNR: 16
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo kommune v/direktør
for eiendom-og utbygging.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og
vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1999/6600-1/105 08.02.1999 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 144 FNR: 0
SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 144 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 144 FNR: 0
SNR: 3
Bestemmelse om adkomstrett
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om
garasje/parkering
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1999/6807-1/105 08.02.1999 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 10

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 25

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 40

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 524 FNR: 0
SNR: 44
Bestemmelse om adkomstrett
Best. om rett til bruk av gårdsrom
rett til anlegg og vedlikehold av ledninger
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/9930-1/105 25.02.1999 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 141
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til bruk av gårdsrom
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/11383-1/105 05.03.1999 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 137
Bruksrett til utearealet.
plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med komm.krav til bostandard.

Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for etat for eiendom-og utbygging.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/11390-1/105 05.03.1999 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 195
Gir rett til bruk av deler av utearealet tilhørende Markveien 56b
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/11476-1/105 05.03.1999 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0 SNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0
SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0
SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0
SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0
SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0
SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0
SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0
SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 146 FNR: 0
SNR: 15
Bestemmelse om adkomstrett
Best. om bruk av gårdsrom
Rett til anlegg og vedlikehold av ledinger
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/38781-1/105 06.07.2000 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 228 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 11
Bestemmelse om adkomstrett
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om
garasje/parkering
Plikt til å utbedre eiendommen i
samsvar med kommunale krav
til bostandard ved utbedring (30
år) og kommunens minstkrav
v/ utbedring av gårdsrom i
boligkvartaler i indre by
Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo kommune v/dir.for
etat for eiendom-og utbygging.
Bestemmelse om anlegg og
vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

HAMMER ARKITEKTER MNAL AS
Deimante Kaupaite
Gøteborggata 38
0566 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/05782-26	Jasmin Alimari	17.09.2026

Adresse: Korsgata 25D
Eiendom: 228/136
Ansvarlig søker: HAMMER ARKITEKTER MNAL AS
Tiltakshaver: KORSGATA 25 OSLO AS

Ferdigattest – Korsgata 25 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av lokaler i 1. og 2. etasje til bolig og fasadeendringer, mottatt 08.09.2026.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 08.09.2026.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og

dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jasmin Alimari
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Celine Jødal
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Fasade Øst mot bakgård - Ny situasjon
Fasade Vest mot bakgård - Ny situasjon
Fasade Nord mot bakgård - Ny situasjon
Takplan - Ny situasjon
Plan 2. Etasje - Ny situasjon
Plan 1. Etasje - Ny situasjon
Snitt A-A Langsnitt
Snitt C-C Tverrsnitt
Snitt B-B Langsnitt
Snitt D-D Tverrsnitt
Gjennomføringsplan

Mottakere:
HAMMER ARKITEKTER MNAL AS, Deimante Kaupaite

Kopi til:
KORSGATA 25 OSLO AS, Kristoffer Henriksen

Gjennomføringsplan

etter saksforskriften § 5-3

Gjennomføringsplannummer
10

Kommunens saksnummer
2023/13740

Prosjekt
Korsgata 25 - BAKGÅRDSBYGNING

Planen gjelder

Eiendom/byggested

Adresse	Gårds-nummer	Bruks-nummer	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
Korsgata 25D 0551 OSLO	228	136	0	0	-	-

Søker

Navn	Organisasjonsnummer	Tiltaksklasse
HAMMER ARKITEKTER MNAL AS	913307828	2

Ansvarsfordeling

Ansvarlig prosjekterende (PRO)

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
2	Arkitektur	HAMMER ARKITEKTER MNAL AS Organisasjonsnummer: 913307828	Ettrinn-/igangsettings-søknad Søknad om ferdigattest	24.03.2026 08.09.2026	Avsluttet
2	Brannalarmanlegg	ELOTEC AS Organisasjonsnummer: 864602452	Søknad om ferdigattest	19.08.2026	Avsluttet
2	Brannkonsept for bakgårdsbygg	INTEC NORGE ØST AS Organisasjonsnummer: 928429032	Ettrinn-/igangsettings-søknad	03.12.2025	Avsluttet
2	Bygningsfysisk prosjektering: Varmeisolering, fuktsikring og tetthet.	RAMBØLL NORGE AS Organisasjonsnummer: 915251293	Søknad om ferdigattest	21.08.2026	Avsluttet

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
2	Ledelys	ELOTEC AS Organisasjonsnummer: 864602452	Søknad om ferdigattest	19.08.2026	Avsluttet
2	Lydforhold og vibrasjoner	EFLA AS Organisasjonsnummer: 993000906	Søknad om ferdigattest	19.08.2026	Avsluttet
2	Miljøsanering	TERRA MILJØ AS Organisasjonsnummer: 932919214	Ettrinn-/igangsettings-søknad	29.08.2025	Avsluttet
1	Prosjektering av balansert ventilasjon for 5 leiligheter. 1 anlegg pr. boenhet.	SYSTEMAIR AS Organisasjonsnummer: 929387384	Ettrinn-/igangsettings-søknad Søknad om ferdigattest	27.11.2025 19.08.2026	Avsluttet
2	Prosjektering, konstruksjonssikkerhet.	STATIKK AS Organisasjonsnummer: 928699609	Ettrinn-/igangsettings-søknad Søknad om ferdigattest	06.11.2025 21.08.2026	Avsluttet
1	Sanitærinstallasjoner	FOLLO VANN & VARME AS Organisasjonsnummer: 925426261	Søknad om ferdigattest	27.08.2026	Avsluttet
1	Vannforsynings- og avløpsanlegg	FOLLO VANN & VARME AS Organisasjonsnummer: 925426261	Søknad om ferdigattest	27.08.2026	Avsluttet

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
1	Utearealer (ekskludert overvannsprosjektering)	TRIFOLIA AS Organisasjonsnummer: 998098688	Søknad om ferdigattest	20.08.2026	Avsluttet

Ansvarlig utførende (UTF)

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
1	Installasjon av brannalarmanlegg	DYBVIG AS Organisasjonsnummer: 976700163	Søknad om ferdigattest	20.08.2026	Avsluttet
1	Installasjon av ledesystem	DYBVIG AS Organisasjonsnummer: 976700163	Søknad om ferdigattest	20.08.2026	Avsluttet
1	Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning	DYBVIG AS Organisasjonsnummer: 976700163	Søknad om ferdigattest	20.08.2026	Avsluttet
1	Murarbeid	DYBVIG AS Organisasjonsnummer: 976700163	Søknad om ferdigattest	20.08.2026	Avsluttet
1	Landskapsutforming	BEGO AS Organisasjonsnummer: 995204479	Søknad om ferdigattest	25.08.2026	Avsluttet

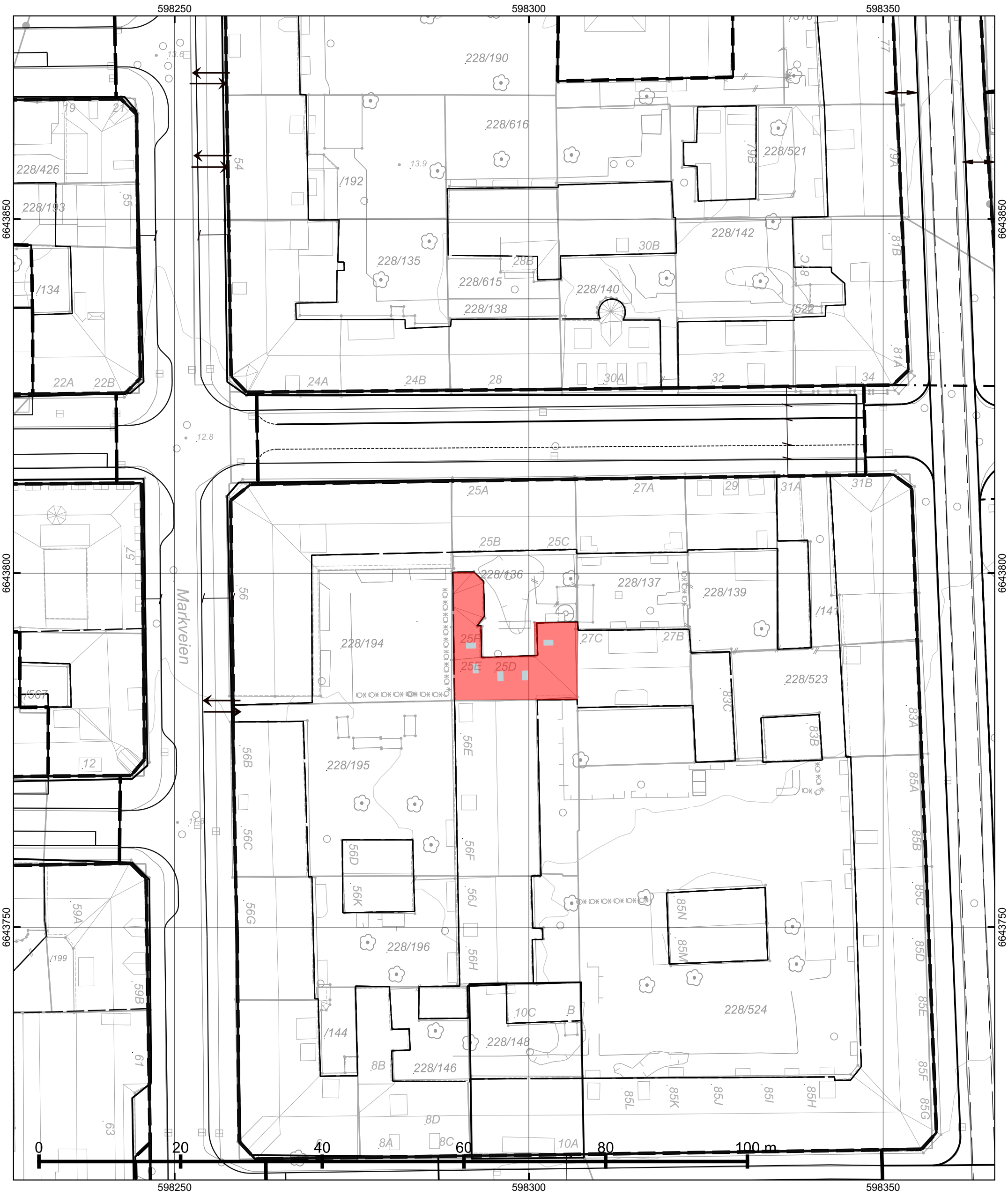
Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
1	Plasstøpte betongkonstruksjoner	DYBVIG AS Organisasjonsnummer: 976700163	Søknad om ferdigattest	20.08.2026	Avsluttet
2	Riving og miljøsanering	DYBVIG AS Organisasjonsnummer: 976700163	Søknad om ferdigattest	20.08.2026	Avsluttet
1	Sanitærinstallasjoner	FOLLO VANN & VARME AS Organisasjonsnummer: 925426261	Søknad om ferdigattest	27.08.2026	Avsluttet
2	Taktekkingsarbeid	DYBVIG AS Organisasjonsnummer: 976700163	Søknad om ferdigattest	20.08.2026	Avsluttet
2	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner	DYBVIG AS Organisasjonsnummer: 976700163	Søknad om ferdigattest	20.08.2026	Avsluttet
1	Vannforsynings- og avløpsanlegg	FOLLO VANN & VARME AS Organisasjonsnummer: 925426261	Søknad om ferdigattest	27.08.2026	Avsluttet
1	Ventilasjon- og klimainstallasjoner	DYBVIG AS Organisasjonsnummer: 976700163	Søknad om ferdigattest	20.08.2026	Avsluttet

Ansvarlig kontrollerende (KONTROLL)

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
2	(KPR) Brannsikkerhet	AFRY NORWAY AS Organisasjonsnummer: 915229719	Ettrinn-/igangsettings-søknad	03.12.2025	Avsluttet
2	(KPR) Bygningsfysikk	TAKSTFORUM AS Organisasjonsnummer: 914998727	Søknad om ferdigattest	19.08.2026	Avsluttet
2	(KPR) Konstruksjonssikkerhet	SØRCONSULT AS Organisasjonsnummer: 919118954	Søknad om ferdigattest	24.08.2026	Avsluttet
2	(KUT) Bygningsfysikk	TAKSTFORUM AS Organisasjonsnummer: 914998727	Søknad om ferdigattest	19.08.2026	Avsluttet
1	(KUT) Våtrom (i nye boliger)	TAKSTFORUM AS Organisasjonsnummer: 914998727	Søknad om ferdigattest	19.08.2026	Avsluttet
2	Kontroll av UTF-Konstruksjonssikkerhet	STATIKK AS Organisasjonsnummer: 928699609	Søknad om ferdigattest	24.08.2026	Avsluttet

Denne har signert på vegne av HAMMER ARKITEKTER MNAL AS

Hammer Haakon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 331895/ 86519640

Adresse: KORSGATA 25A

Gnr/Bnr: 228/136

Deres ref.:

Kommentar:

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

Beskrivelse: **Situasjonsplan**

NR: **A01-01**
Dato: **24.03.2026**
Revidert dato:

HAARK
HAMMER ARKITEKTER
Göteborggata 38
0566 Oslo
tlf: + 47 93255805
e-post: post@haark.no
www.haark.no
Org. nr 913307828

KORSGATA 27A

KORSGATA 27C

AVFALL

EKSISTERENDE TRE

Rømningstrapp og repos utgår.

INNGANG FRA KORSGATA

PORTROM

INNGÅR IKKE I TILTAK

BAKGÅRD

MARKVEIEN 56

MARKVEIEN 56E

sov 9,0 m²

stue/kjøkken 15,0 m²

bod 0,9 m²

entré 5,4 m²

bad 3,9 m²

L-1

gang/trapperom 8,9 m²

fellesbod 3,3 m²

sov 8,6 m²

stue/kjøkken 21,5 m²

L-2

L-3

sov 10,2 m²

stue 13,5 m²

kjøkken 14,0 m²

bad 5,0 m²

bod/vaskerom 3,8 m²

bad 3,9 m²

BRA TOTAL 1. ETASJE

- *Leilighet 1 = 40 kvm*
- *Leilighet 2 = 40 kvm*
- *Leilighet 3 = 44 kvm*

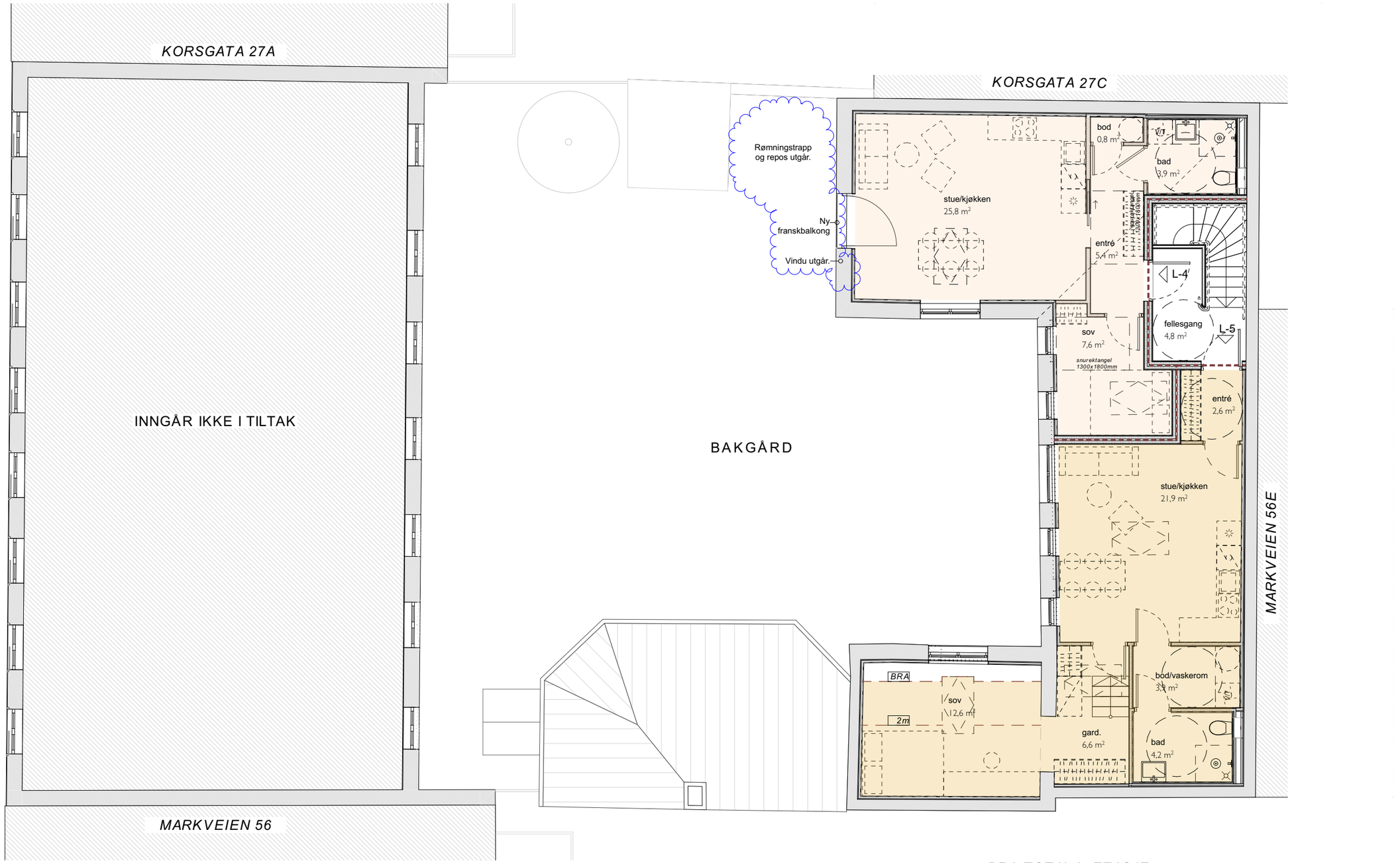
N

0 5m 10m

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
D		Endringssøknad	24.03.2026	EJ	HH
C		Endringssøknad	10.02.2026	EJ	HH
B		Endringssøknad	23.12.2025	EJ	HH
A		Komplettering rammesøknad	10.11.2023	EJ	HH
		Rammesøknad	14.09.2023	EJ	HH

HAARK HAMMER ARKITEKTER
Gøteborggata 38
0566 Oslo
tlf: + 47 93255805
e-post: post@haark.no
www.haark.no
Org. nr 913307828

PROSJEKT	PROSJEKTNR.	TILTAKSHAVER	ADRESSE	TITTEL	FASE	TEGNINGSNR.	TEGNINGSDATO	MÅLESTOKK (A3)	Tegn: EJ / Kontr: HH
Korsgata 25	2023-44	Korsgata 25 AS	Korsgata 25 0551, Oslo G.nr/ B.nr: 228/136	Plan 1. Etasje - Ny situasjon	Endringssøknad	A20-01	24.03.2026	1:100	REV. D



BRA TOTAL 2. ETASJE

Leilighet 4 = 45 kvm

Leilighet 5 = 53 kvm

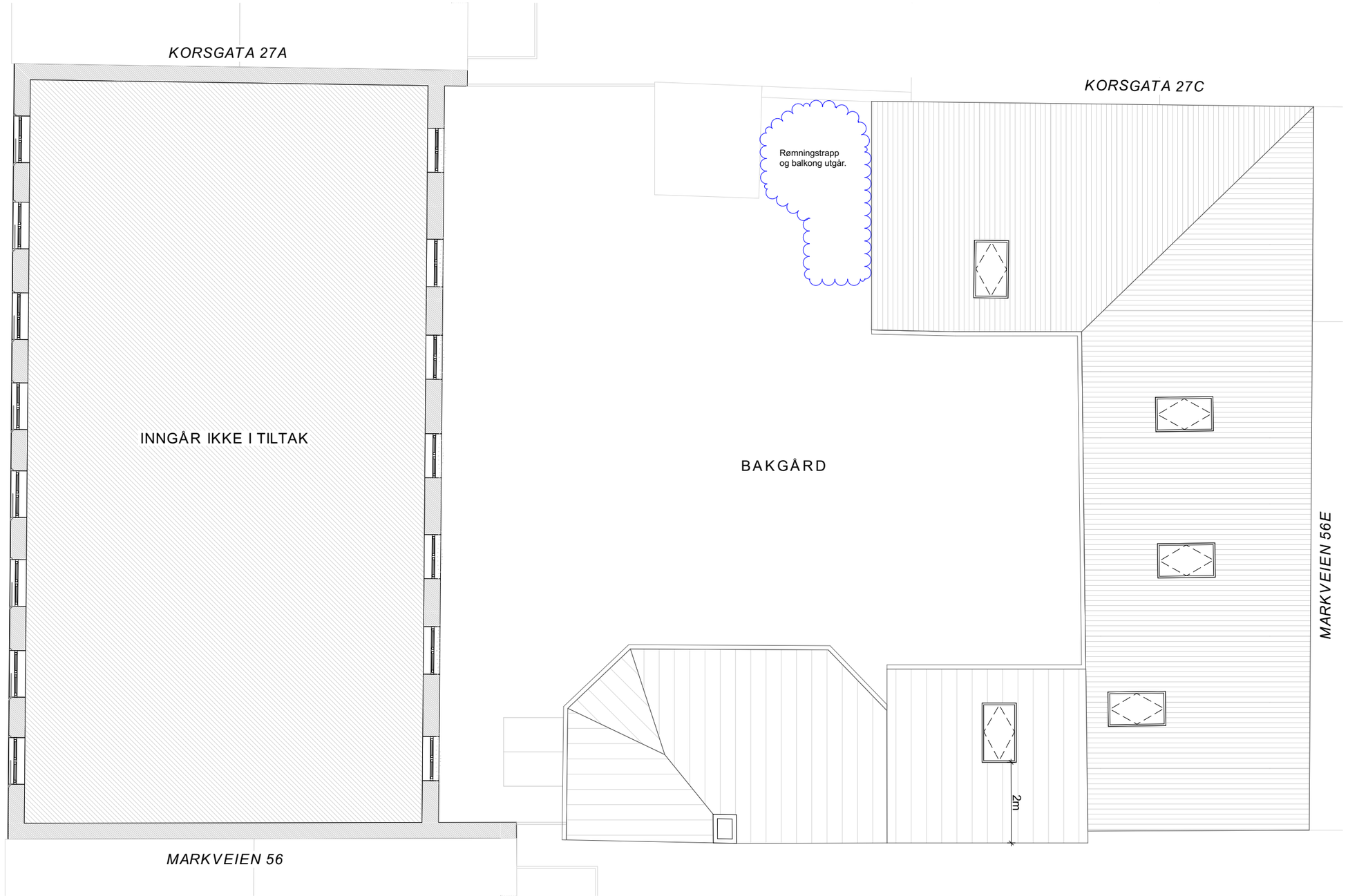
N

0 5m 10m

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
D		Endringssøknad	24.03.2026	EJ	HH
C		Endringssøknad	10.02.2026	EJ	HH
B		Endringssøknad	23.12.2025	EJ	HH
A		Komplettering rammesøknad	10.11.2023	EJ	HH
		Rammesøknad	14.09.2023	EJ	HH

HAARK
HAMMER ARKITEKTER
Gøteborggata 38
0566 Oslo
tlf: + 47 93255805
e-post: post@haark.no
www.haark.no
Org. nr 913307828

PROSJEKT	PROSJEKTNR.	TILTAKSHAVER	ADRESSE	TITTEL	FASE	TEGNINGSNR.	TEGNINGSDATO	MÅLESTOKK (A3)	Tegn: EJ / Kontr: HH
Korsgata 25	2023-44	Korsgata 25 AS	Korsgata 25 0551, Oslo G.nr/ B.nr: 228/136	Plan 2. Etasje - Ny situasjon	Endringssøknad	A20-02	24.03.2026	1:100	REV. D



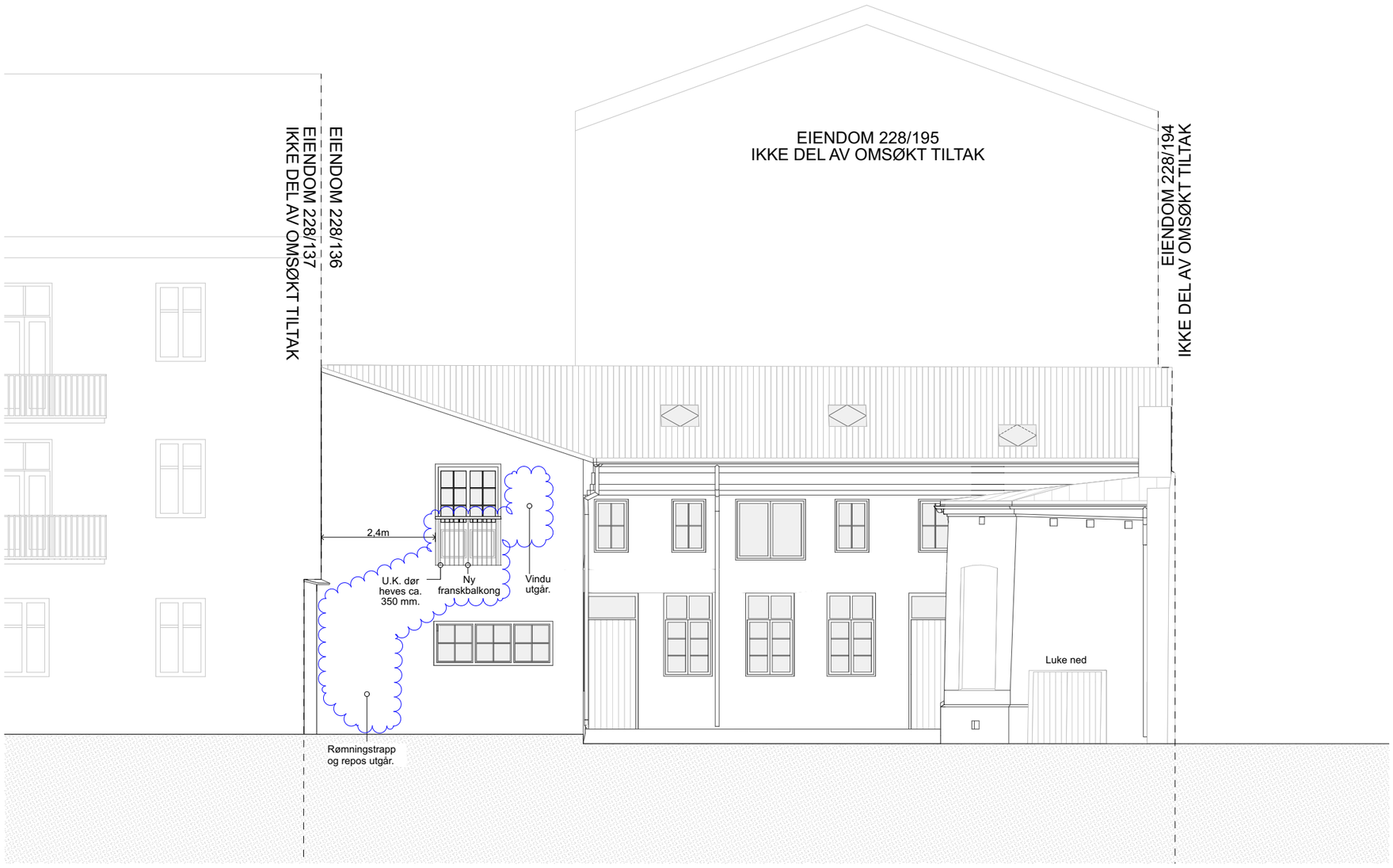
N

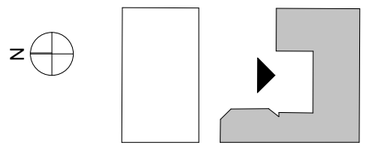
0 5m 10m

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C		Endringssøknad	24.03.2026	EJ	HH
B		Endringssøknad	23.12.2025	EJ	HH
A		Komplettering rammesøknad	10.11.2023	EJ	HH
		Rammesøknad	14.09.2023	EJ	HH

HAARK
HAMMER ARKITEKTER
Gateborggata 38
0566 Oslo
tlf: + 47 93255805
e-post: post@haark.no
www.haark.no
Org. nr 913307828

PROSJEKT	PROSJEKTNR.	TILTAKSHAVER	ADRESSE	TITTEL	FASE	TEGNINGSNR.	TEGNINGSDATO	MÅLESTOKK (A3)	Tegn: EJ / Kontr: HH
Korsgata 25	2023-44	Korsgata 25 AS	Korsgata 25 0551, Oslo G.nr/ B.nr: 228/136	Takplan - Ny situasjon	Endringssøknad	A20-03	24.03.2026	1:100	REV. C



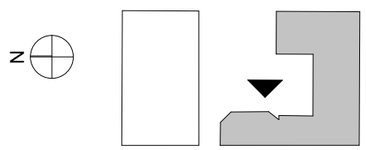


Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
D		Endringssøknad	24.03.2026	EJ	HH
C		Endringssøknad	10.02.2026	EJ	HH
B		Endringssøknad	23.12.2025	EJ	HH
A		Komplettering rammesøknad	10.11.2023	EJ	HH
		Rammesøknad	14.09.2023	EJ	HH

HAARK
HAMMER ARKITEKTER
Gøteborggata 38
0566 Oslo
tlf: + 47 93255805
e-post: post@haark.no
www.haark.no
Org. nr 913307828

PROSJEKT	PROSJEKTNR.	TILTAKSHAVER	ADRESSE	TITTEL	FASE	TEGNINGSNR.	TEGNINGSDATO	MÅLESTOKK (A3)	Tegn: EJ / Kontr: HH
Korsgata 25	2023-44	Korsgata 25 AS	Korsgata 25 0551, Oslo G.nr/ B.nr: 228/136	Fasade Nord mot bakgård - Ny situasjon	Endringssøknad	A40-01	24.03.2026	1:100	REV. D

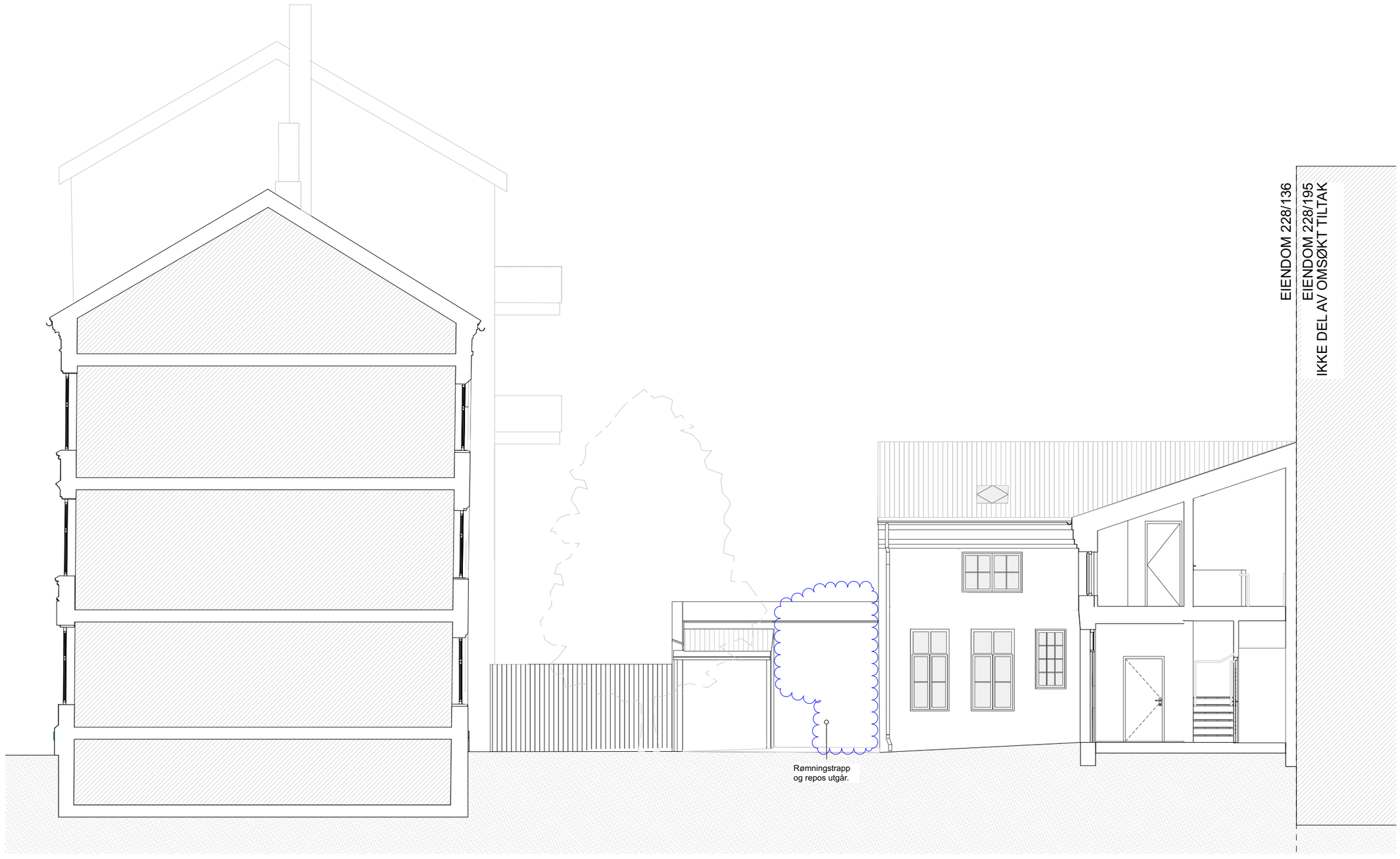


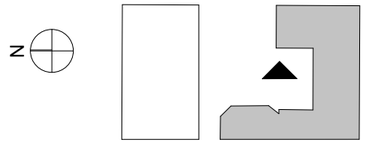


Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C		Endringssøknad	24.03.2026	EJ	HH
B		Endringssøknad	23.12.2025	EJ	HH
A		Komplettering rammesøknad	10.11.2023	EJ	HH
		Rammesøknad	14.09.2023	EJ	HH

HAARK
HAMMER ARKITEKTER
Gøteborggata 38
0566 Oslo
tlf: + 47 93255805
e-post: post@haark.no
www.haark.no
Org. nr 913307828

PROSJEKT	PROSJEKTNR.	TILTAKSHAVER	ADRESSE	TITTEL	FASE	TEGNINGSNR.	TEGNINGSDATO	MÅLESTOKK (A3)	Tegn: EJ / Kontr: HH
Korsgata 25	2023-44	Korsgata 25 AS	Korsgata 25 0551, Oslo G.nr/ B.nr: 228/136	Fasade Vest mot bakgård - Ny situasjon	Endringssøknad	A40-03	24.03.2026	1:100	REV. C

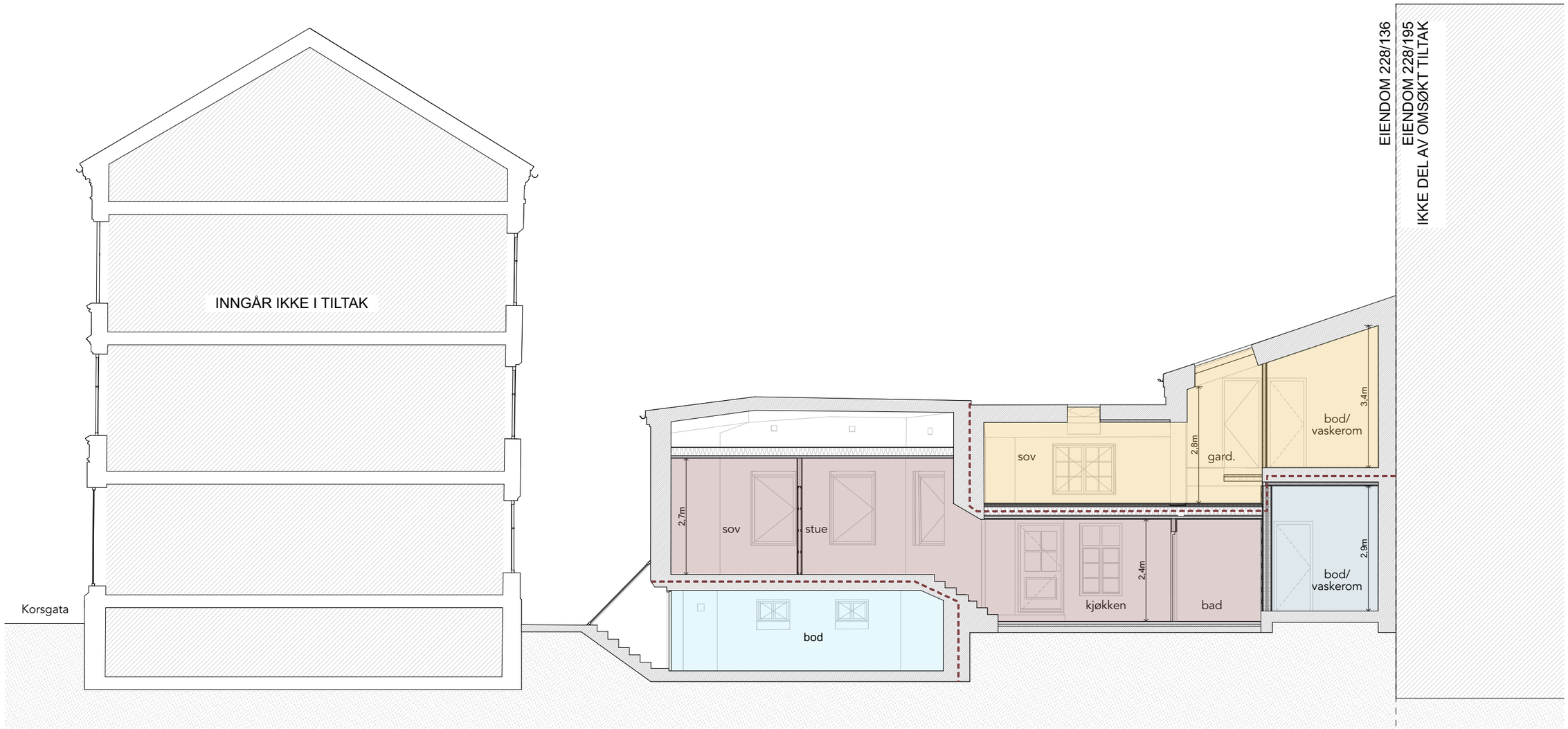




Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C		Endringssøknad	24.03.2026	EJ	HH
B		Endringssøknad	23.12.2025	EJ	HH
A		Komplettering rammesøknad	10.11.2023	EJ	HH
		Rammesøknad	14.09.2023	EJ	HH

HAARK
HAMMER ARKITEKTER
Gøteborggata 38
0566 Oslo
tlf: + 47 93255805
e-post: post@haark.no
www.haark.no
Org. nr 913307828

PROSJEKT	PROSJEKTNR.	TILTAKSHAVER	ADRESSE	TITTEL	FASE	TEGNINGSNR.	TEGNINGSDATO	MÅLESTOKK (A3)	Tegn: EJ / Kontr: HH
Korsgata 25	2023-44	Korsgata 25 AS	Korsgata 25 0551, Oslo G.nr/ B.nr: 228/136	Fasade Øst mot bakgård - Ny situasjon	Endringssøknad	A40-02	24.03.2026	1:100	REV. C



Leilighet 2

Leilighet 3

Leilighet 5

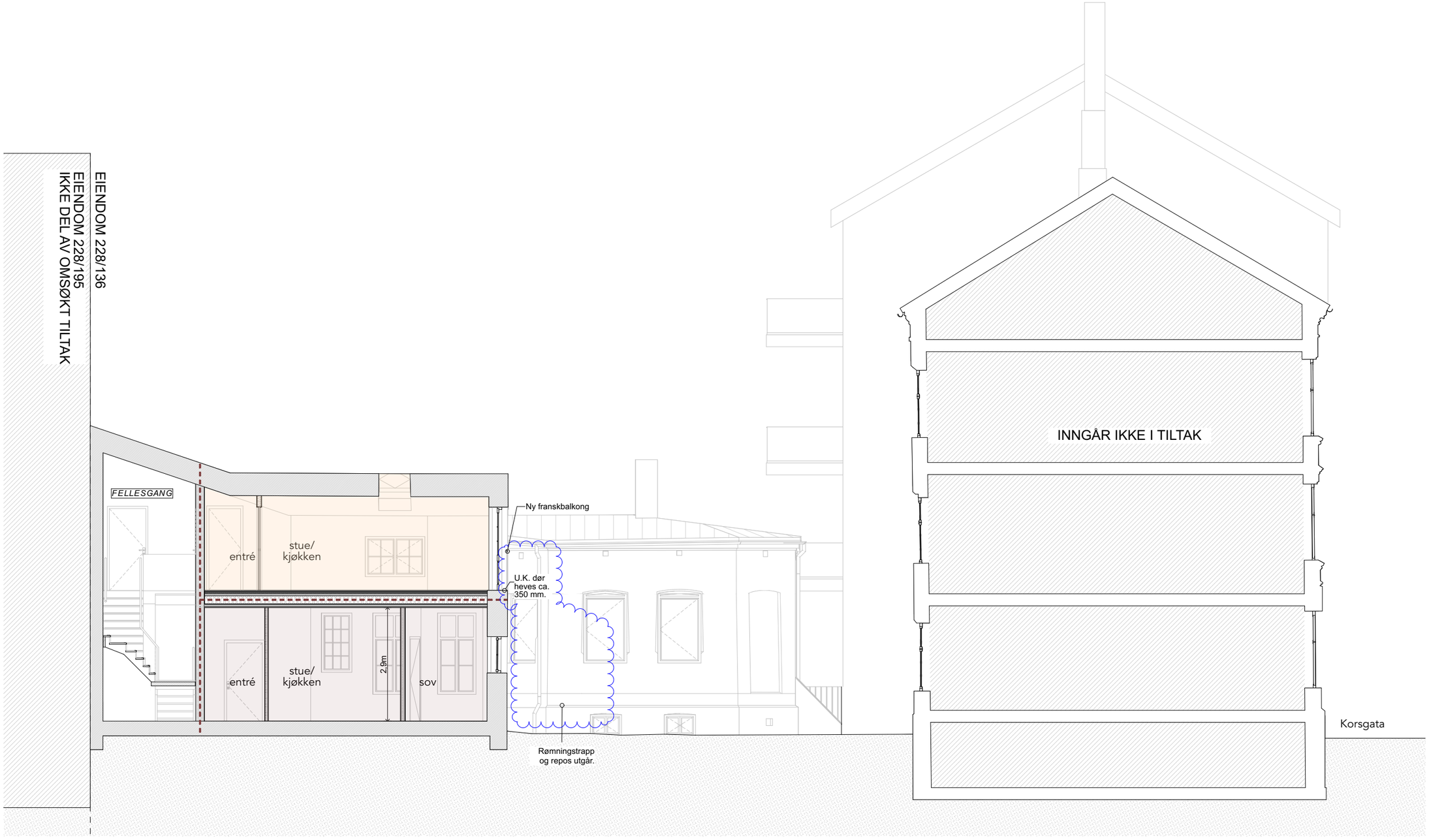
Bod

N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C		Endringssøknad	24.03.2026	EJ	HH
B		Endringssøknad	23.12.2025	EJ	HH
A		Komplettering rammesøknad	10.11.2023	EJ	HH
		Rammesøknad	14.09.2023	EJ	HH

HAARK
HAMMER ARKITEKTER
Gøteborggata 38
0566 Oslo
tlf: + 47 93255805
e-post: post@haark.no
www.haark.no
Org. nr 913307828

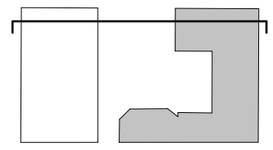
PROSJEKT	PROSJEKTNR.	TILTAKSHAVER	ADRESSE	TITTEL	FASE	TEGNINGSNR.	TEGNINGSDATO	MÅLESTOKK (A3)	Tegn: EJ / Kontr: HH
Korsgata 25	2023-44	Korsgata 25 AS	Korsgata 25 0551, Oslo G.nr/ B.nr: 228/136	Snitt A-A Langsnitt	Endringssøknad	A30-01	24.03.2026	1:100	REV. C



Leilighet 1

Leilighet 4

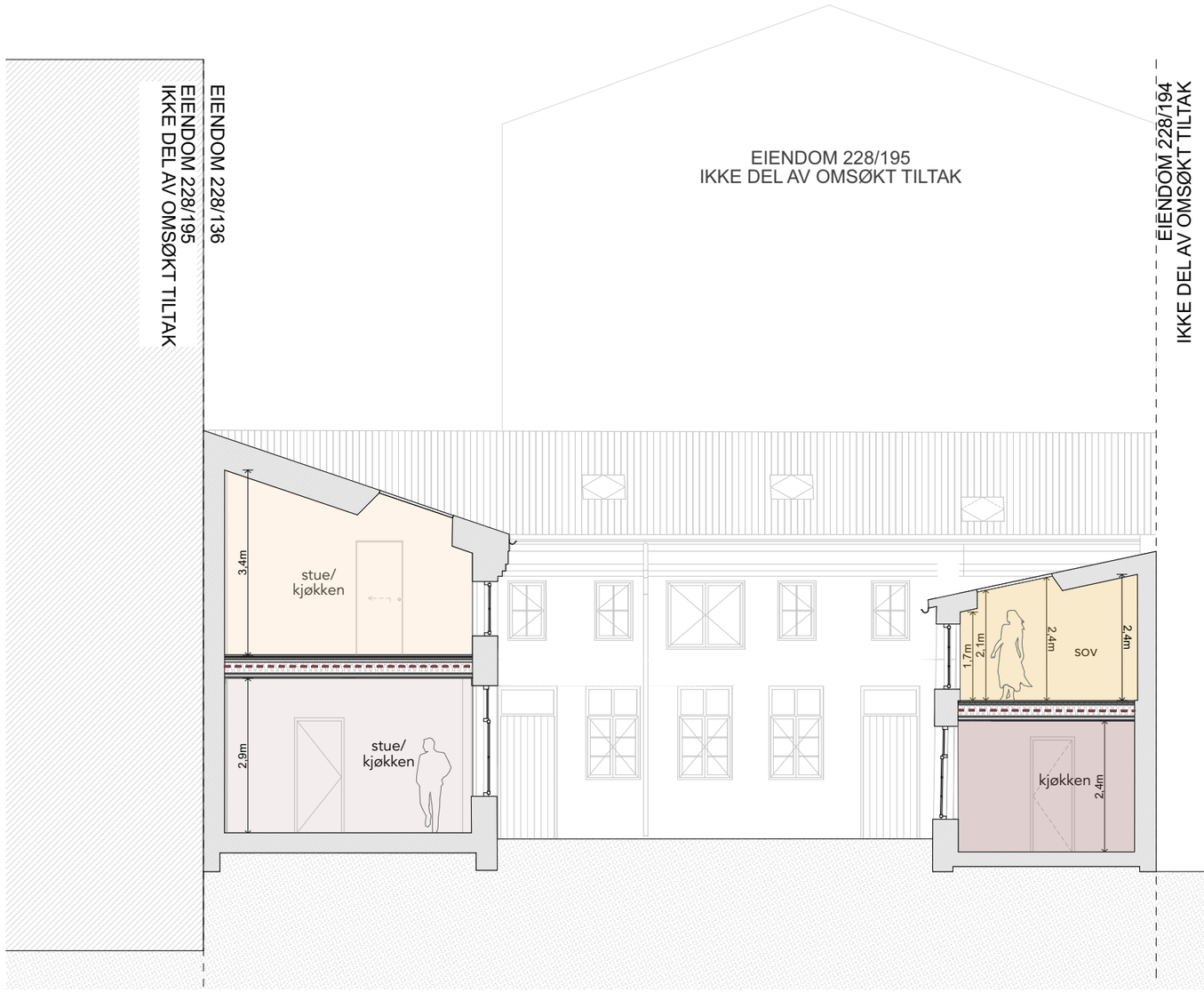
N



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C		Endringssøknad	24.03.2026	EJ	HH
B		Endringssøknad	23.12.2025	EJ	HH
A		Komplettering rammesøknad	10.11.2023	EJ	HH
		Rammesøknad	14.09.2023	EJ	HH

HAARK
HAMMER ARKITEKTER
Gøteborggata 38
0566 Oslo
tlf: + 47 93255805
e-post: post@haark.no
www.haark.no
Org. nr 913307828

PROSJEKT	PROSJEKTNR.	TILTAKSHAVER	ADRESSE	TITTEL	FASE	TEGNINGSNR.	TEGNINGSDATO	MÅLESTOKK (A3)	Tegn: EJ / Kontr: HH
Korsgata 25	2023-44	Korsgata 25 AS	Korsgata 25 0551, Oslo G.nr/ B.nr: 228/136	Snitt B-B Langsnitt	Endringssøknad	A30-02	24.03.2026	1:100	REV. C



Leilighet 1
Leilighet 3
Leilighet 4
Leilighet 5

N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C		Endringssøknad	24.03.2026	EJ	HH
B		Endringssøknad	23.12.2025	EJ	HH
A		Komplettering rammesøknad	10.11.2023	EJ	HH
		Rammesøknad	14.09.2023	EJ	HH

HAARK
HAMMER ARKITEKTER
Gøteborggata 38
0566 Oslo
tlf: + 47 93255805
e-post: post@haark.no
www.haark.no
Org. nr 913307828

PROSJEKT	PROSJEKTNR.	TILTAKSHAVER	ADRESSE	TITTEL	FASE	TEGNINGSNR.	TEGNINGSDATO	MÅLESTOKK (A3)	Tegn: EJ / Kontr: HH
Korsgata 25	2023-44	Korsgata 25 AS	Korsgata 25 0551, Oslo G.nr/ B.nr: 228/136	Snitt C-C Tversnitt	Endringssøknad	A30-03	24.03.2026	1:100	REV. C



Leilighet 1

Leilighet 2

Leilighet 4

Leilighet 5

N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C		Endringssøknad	24.03.2026	EJ	HH
B		Endringssøknad	23.12.2025	EJ	HH
A		Komplettering rammesøknad	10.11.2023	EJ	HH
		Rammesøknad	14.09.2023	EJ	HH

HAARK
HAMMER ARKITEKTER
Gøteborggata 38
0566 Oslo
tlf: + 47 93255805
e-post: post@haark.no
www.haark.no
Org. nr 913307828

PROSJEKT	PROSJEKTNR.	TILTAKSHAVER	ADRESSE	TITTEL	FASE	TEGNINGSNR.	TEGNINGSDATO	MÅLESTOKK (A3)	Tegn: EJ / Kontr: HH
Korsgata 25	2023-44	Korsgata 25 AS	Korsgata 25 0551, Oslo G.nr/ B.nr: 228/136	Snitt D-D Tversnitt	Endringssøknad	A30-04	24.03.2026	1:100	REV. C

&PARTNERS

Regulerings- og planinformasjon

Korsgata 25 · gnr. 228 bnr. 136, Oslo kommune · sammenstilt 14.09.2026

Korsgata 25

Regulerings- og byggesaksinformasjon for de fem boligene i bakgårdsbygget, andel 12-16. Eiendommen omfatter også hovedbygg og næringslokale. Kartene gjelder hele grunneiendommen og viser ikke andelsgrenser eller eksklusive utearealer. Ferdigattest for bakgårdsboligene er utstedt 17.09.2026; vedtaket følger bakerst.

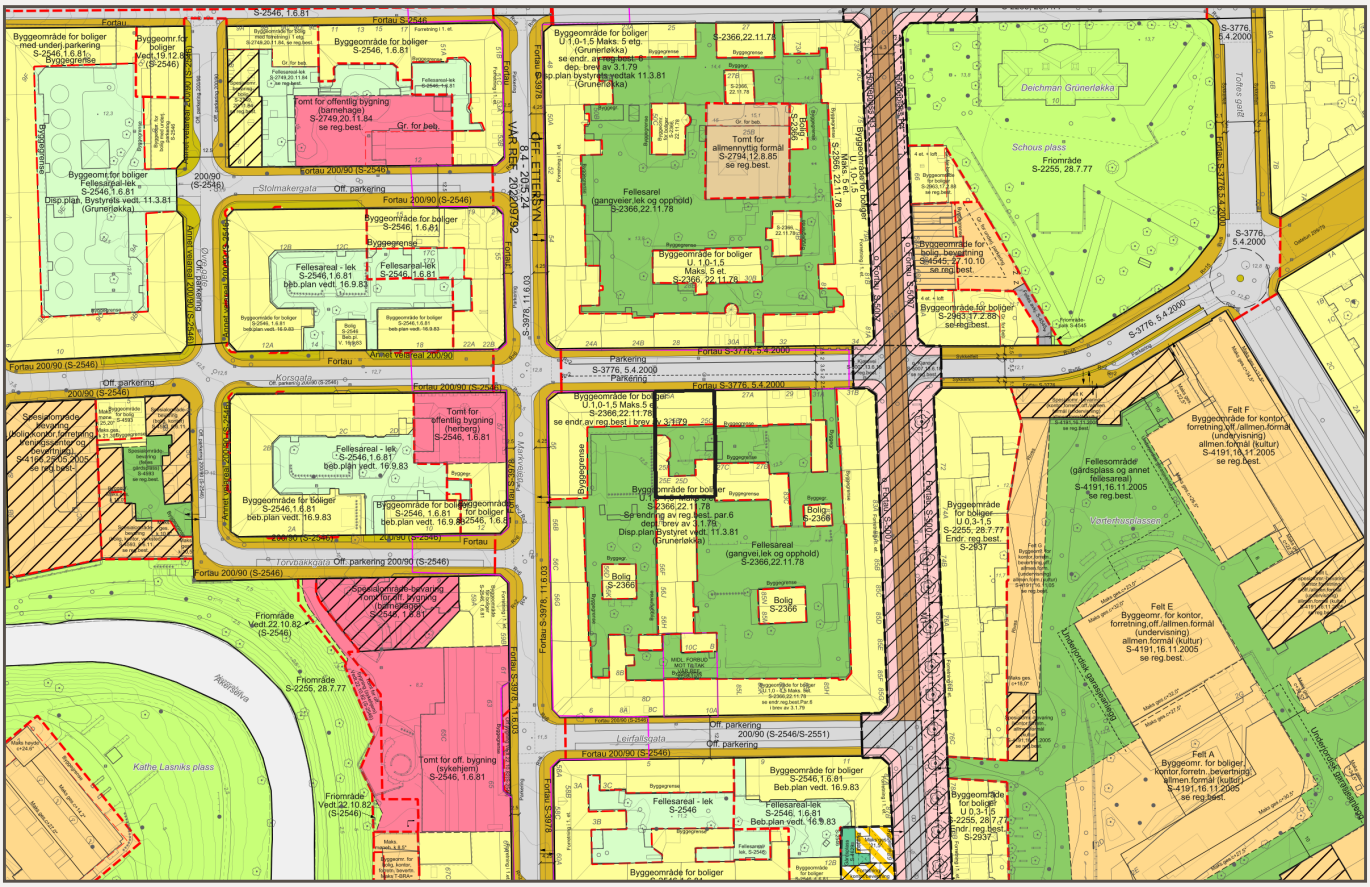
Eiendommen

Gnr/Bnr	Areal iht. eiendomsregisteret	Teiger
228/136	546 m²	1

Plangrunnlag

Plan	Vedtatt	Formål innenfor eiendommen
S-2366	22.11.1978	Delvis opphevet. Videreført felles grøntareal, jf. kommuneplan vedlegg 5. Se presisering nedenfor.
KDP-17	22.04.2009	Områdeavgrensning for indre Oslo

PBE opplyser i endringstillatelsen 11.05.2026 (sak 202505782, journalpost 22) at S-2366 er delvis opphevet, mens felles grøntareal videreføres gjennom kommuneplanens vedlegg 5. Planen skal derfor ikke leses som fullt gjeldende. KDP-17 gjelder torg og møteplasser. Vedtatt plankart og bestemmelser må ses i sammenheng; kartet nedenfor er en sammenstilling, ikke et bindende vedtak.



Reguleringskart med eiendommen markert · © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

&PARTNERS

Kommuneplan og saker i området

Korsgata 25 · gnr. 228 bnr. 136, Oslo kommune

Kommuneplanen 2015–2030

Tema	Verdi for eiendommen
Arealformål	Bebyggelse og anlegg, nåværende
Hensynssoner (plankart 1-2)	H570 - Bevaring kulturmiljø
Hensynssoner (plankart 2-2)	H190_2 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
Støysoner	Avvikssone (regionkjerne - regional korridor)
Støysoner	Veg, gul sone

Treffene er registrert på eiendomsteigen. Støysonekart er ikke en måling av lydnivå i den enkelte bolig eller bakgården. Hensyn til kulturmiljø og restriksjoner for anlegg i grunnen kan ha betydning ved nye tiltak.

Relevante bygge- og plansaker

Sak	Hva saken gjelder / vurdering	Status
202505782	Bakgården: fem boliger (fortsettelse av 202313740) Ferdigattesten gjelder bruksendring av lokaler i 1. og 2. etasje til bolig og fasadeendringer i Korsgata 25 D (bakgårdsbygget). Søknaden ble mottatt 08.09.2026. Vedtaket viser til vedlagte godkjente tegninger og kart. Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt skal monteres godt synlig. Se vedlagte vedtak.	Ferdigattest utstedt 17.09.2026. Ref. 2025/05782-26.
202520728	Hovedbygget: oppdeling, innvendige endringer og balkonger Egen byggesak, ikke omfattet av bakgårdens ferdigattest. Fremdrift og konsekvenser for adkomst og fellesarealer bør avklares. Vilkårene i disse vedtakene er ikke originalkontrollert her.	Journalført endrings- og igang settingstillatelse 28.08.2026.
202521821	Hovedbygget: to loftsboliger og fasadeendringer Separat tiltak som kan medføre videre byggearbeider. Vilkår, oppstart og ferdigstillelse må avklares særskilt; rammetillatelsen er ikke en ferdigattest.	Journalført rammetillatelse 06.07.2026.
202607067	Næringslokalet: uthengskilt og foliering, Sabi Sushi Mangelbrevet gjelder blant annet mål, materialer, innfesting og eventuell belysning. Skiltsaken dokumenterer ikke godkjent restaurantbruk. Status for supplering og lysforhold bør avklares.	PBE etterspurte opplysninger 01.07.2026.
201713073	Historisk næringssak: bevertning og personalrom Gjeldende bruksgrunnlag for næringslokalet er ikke verifisert gjennom denne historiske saken og bør undersøkes nærmere.	Journalført utløpt tillatelse 22.04.2024.

&PARTNERS

Kommuneplan og saker i området

Korsgata 25 · gnr. 228 bnr. 136, Oslo kommune

Relevante saker i nærområdet

Sak	Hva saken gjelder / vurdering	Status
202209792	Markveien: gateopprustning fra Olaf Ryes plass til Torggata Områdeplan, ikke et tiltak på Korsgata 25. Endelig politisk utfall og eventuell anleggsperiode er ikke verifisert i denne kontrollen.	Journalført oversendelse til politisk behandling 25.06.2025.
202513527	Korsgata 29: oppdeling, takterrasse og takvindu (fortsettelse av 202553909) Nabotiltak. Omfang og eventuelle gjenstående arbeider er ikke originalkontrollert. Det skal ikke omtales som et rent fremtidig prosjekt.	Journalført midlertidig brukstillatelse 05.06.2026.
202516695	Thorvald Meyers gate 81: boligbruk med atkomst via Korsgata (fortsettelse av 202315178) Sluttstatus og eventuelle konsekvenser for nærområdet er ikke verifisert. Den nye journalen er tom; historikken ligger i forgjengersaken.	Journalført igangsettingstillatelse del 2 den 07.08.2025 i forgjengersaken.

Kilder og forbehold

Informasjonen er sammenstilt 14.09.2026 fra åpne kilder: Plan- og bygningsetatens karttjenester og planregister, Saksinnsyn og Kartverkets adresseregister. Oversikten over saker i omgivelsene dekker ca. 500 m radius og er ikke uttømmende. Opplysningene er ikke saksbehandlet av Plan- og bygningsetaten; ved motstrid gjelder kommunens registre og juridisk bindende plankart. Oppdatert 17.09.2026 etter innholdskontroll av ferdigattest ref. 2025/05782-26 fra PBE. Oppdateringen gjelder bakgårdsbygget, ikke de øvrige bolig- og næringssakene i hovedbygget. Øvrige plan- og saksopplysninger er ikke kontrollert på nytt etter 14.09.2026. Ferdigattestens to sider er vedlagt; tegningsvedleggene er ikke gjengitt her. Saksstatus er oppsummert fra journalposter og koblede saker. Kun uttrykkelig angitte originaldokumenter er innholdskontrollert. Areal på salgstegninger må avstemmes med godkjente tegninger og oppmåling; denne pakken endrer ikke boligenes arealer. Sakskandidater i underlaget er ikke alle vurdert som kjøperrelevante. Ikke et offisielt bestilt PBE-produkt, en signert arealbekreftelse eller et grunnlag for prosjektering. Megler må følge opp uavklarte forhold før salgsoppgaven ferdigstilles.

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.

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- ”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- ”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

”Torg og møteplasser” forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

”Overordnete torg og møteplasser” omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som ”byområde” forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på ”byområder” er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. ”Torg/plass” er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. ”Annen overordnet møteplass” er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. ”Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested” er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 [1]. For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

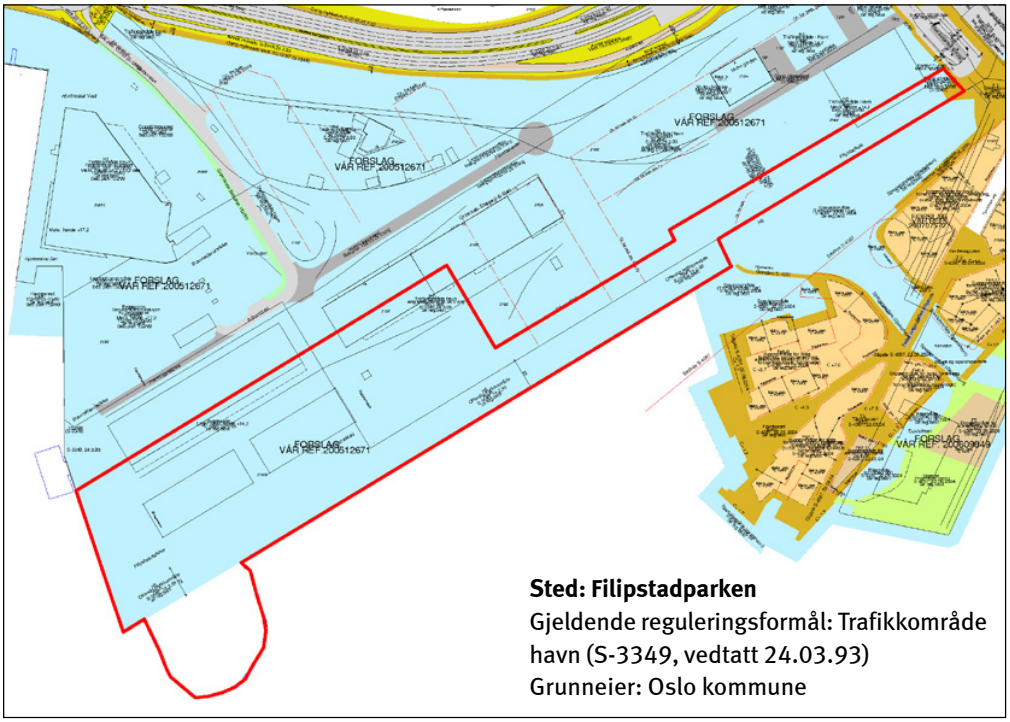
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

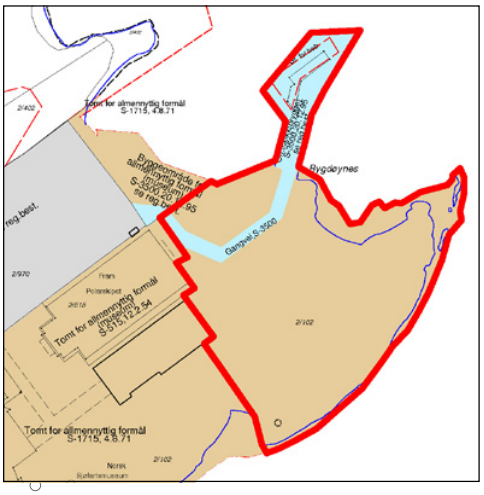
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner



Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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.

Budaksept før 28.10.2026

Det følgende produktarket gjelder ved budaksept før 28.10.2026, i samsvar med datoavgrensningen i salgsoppgavens punkt om Boligkjøperpakken.

For leilighet oppgir produktarket pris på 9 950 kr det første året. Se produktarket for innhold, vilkår og begrensninger.

Produktark for budaksept fra og med 28.10.2026 følger etter dette arket.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Budaksept fra 28.10.2026

Det følgende produktarket gjelder ved budaksept fra og med 28.10.2026, i samsvar med datoavgrensningen i salgsoppgavens punkt om Boligkjøperpakken.

For andelsbolig oppgir produktarket pris på 10 990 kr det første året. Se produktarket for innhold, vilkår og begrensninger.



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.