



Korsvollbakken 24B



— Velkommen til

# Korsvollbakken 24B



# Tåsen/ Korsvoll

Lys og arealeffektiv kjedet enebolig over 2 plan | 3 soverom, 2 bad, balkong, hage og garasje | Moderniseringsbehov

Prisantydning	10 800 000,-
Omkostninger	271 350,-
Totalpris	11 071 350,-
BRA-i	109 kvm
Totalt BRA	125 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1988
Megler	Martin H. Vosgraff
Telefon	957 24 674
E-post	m.vosgraff@nordvikbolig.no



# Kort fortalt

---

Velkommen til en kjedet enebolig med attraktiv beliggenhet mellom Tåsen og Korsvoll!


Denne boligen går over to plan og byr på tre soverom, to bad og en praktisk planløsning med gode muligheter for tilpasning. Underetasjen har egen inngang, noe som gir fleksible bruksmuligheter. Det er behov for modernisering, noe som gir nye eiere muligheten til å sette sitt eget preg på hjemmet. I tillegg har du et stort råloft med gode oppbevaringsmuligheter.

Eiendommen har en solrik balkong, liten hageflekk og gode parkeringsmuligheter med halvpart av dobbeltgarasje samt egen biloppstillingsplass.

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område med kort vei til turstier, skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport.

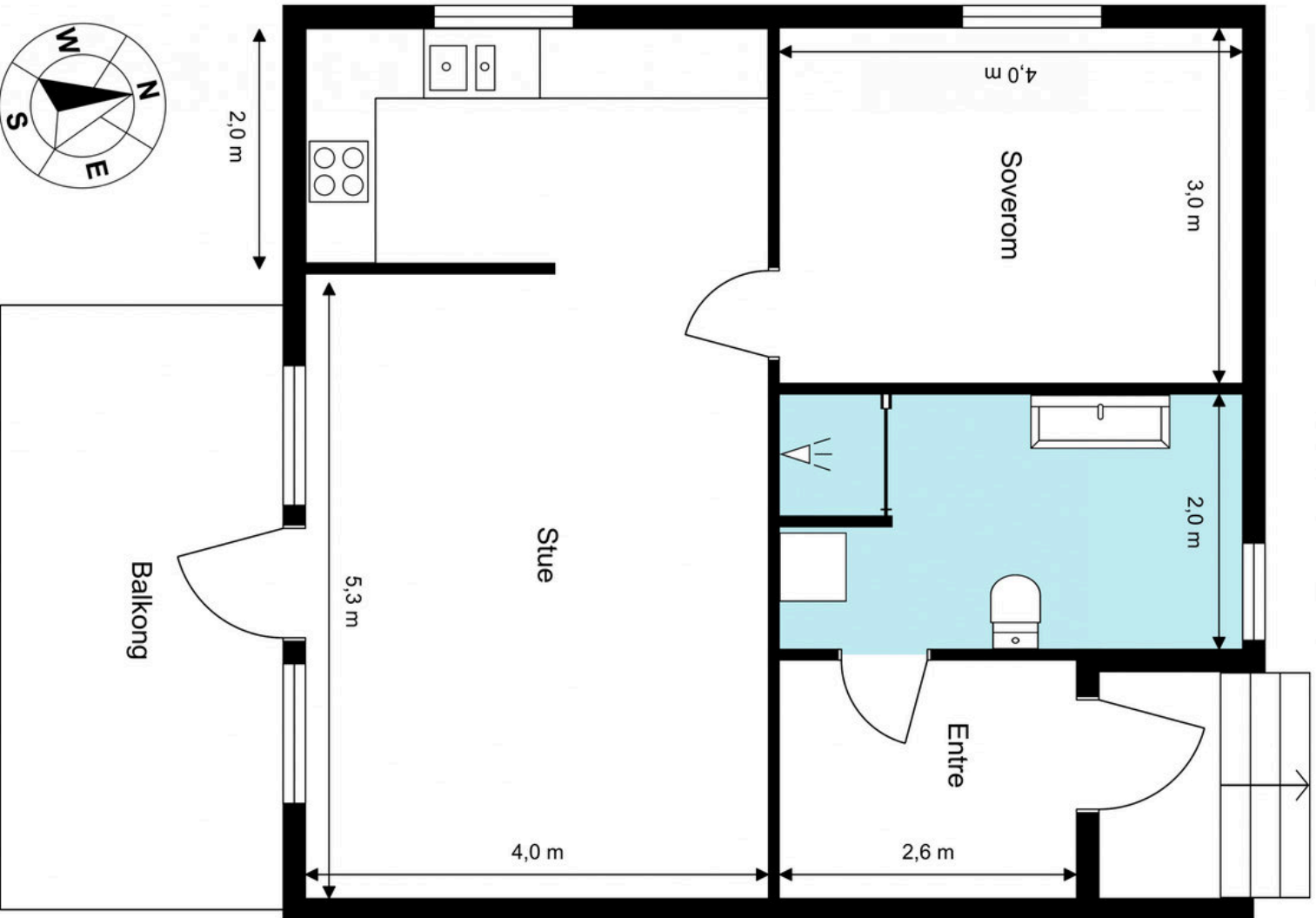
En eiendom med mye potensial i et populært boligområde.

# Arealer og innhold



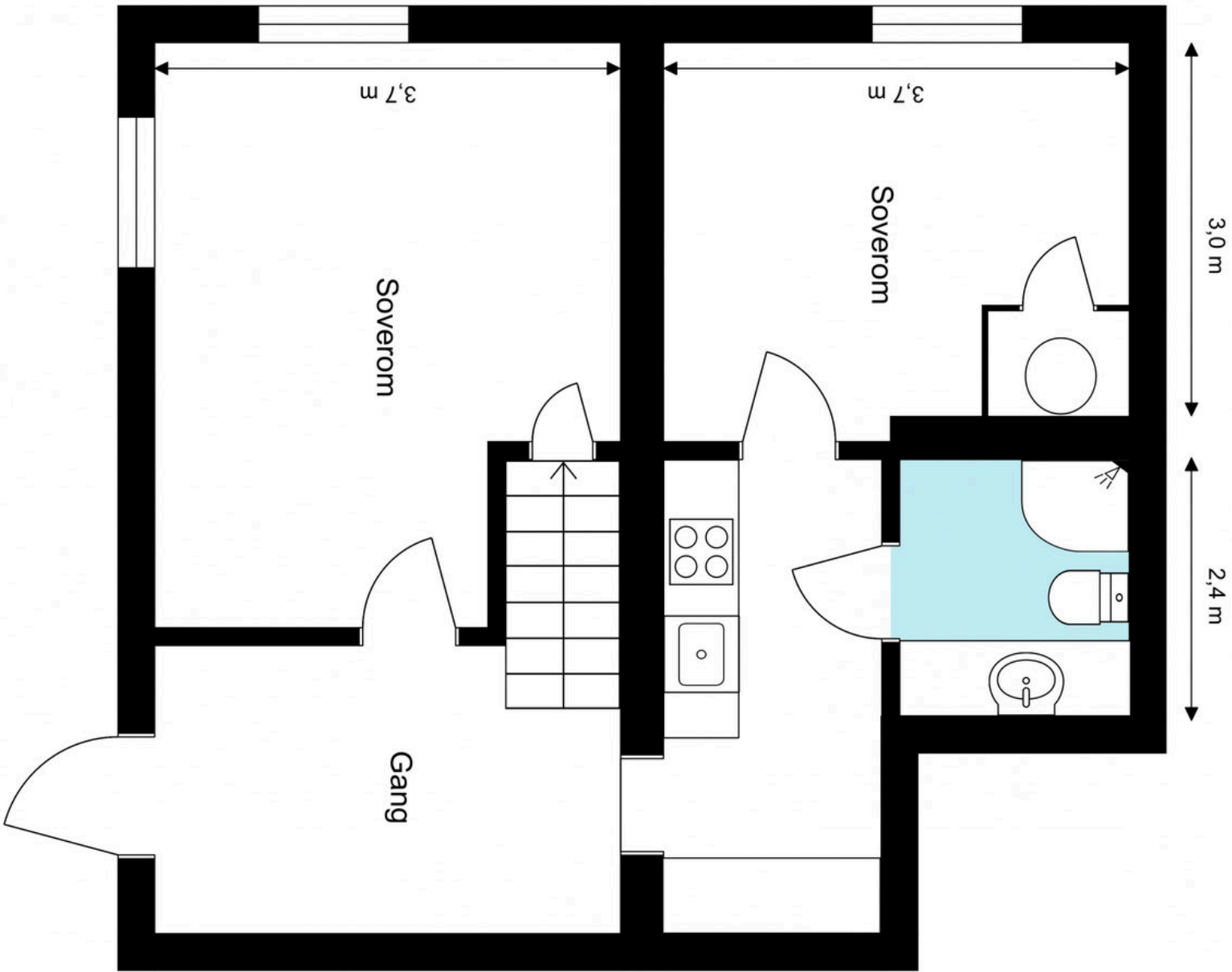
		Beskrivelse	
BRA-i:	109 kvm		Kjeller:
BRA-e:	16 kvm		BRA-i: 52 kvm. Entré/ gang, trapp, bad, 2 kott (under trapp og på soverom) og 2 soverom. Separat inngang.
Totalt BRA:	125 kvm		Total BRA: 52 kvm.
TBA:	12 kvm		1. etasje:
			BRA-i: 57 kvm. Entré/ gang, trapp, stue, kjøkken, soverom og bad
			BRA-e: 16 kvm. Halvpart av dobbel garasje.
			Total BRA: 73 kvm.
			TBA: 12 kvm.

# Korsvollbakken 24b



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

### Korsvollbakken 24b



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.















# Beliggenhet

Her bor du både landlig og bynært, med kort vei til turstier, sykkelveier og lysløyper.

Korsvollbakken 24B ligger i et attraktivt og idyllisk boligområde ved marka, med nærhet til alt du trenger av servicetilbud, offentlig kommunikasjon, barnehager og skoler. Området er rolig, solrikt og barnevennlig – et perfekt sted å bo!

## Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Spar Tåsen eller Rema 1000 Korsvoll. For et større shoppingutvalg ligger Storo Storsenter, med over 130 butikker, restauranter og servicetilbud, kun en kort kjøretur unna. Nydalen er også lett tilgjengelig og tilbyr flere flotte spisesteder og kafeer som Xeast, Sumo, Peppes Pizza, Baker Hansen, BIT, Talormade og Kompis, for å nevne noen. I nærheten finner du også ODEON Kino.

## Offentlig kommunikasjon

Buss nr. 25 går rett utenfor døren og tar deg til Majorstuen eller Furuset. Det er kort gangavstand til bussholdeplassen Skibakken, hvor buss nr. 54 tar deg til Oslo S på cirka 23 minutter, og til Sagene på omtrent 10 minutter (mulighet for bytte til

bussene 20 og 37). Buss 51 tar deg videre til kollektivknutepunktet Nydalen, hvor du kan bytte til både buss, tog og t-bane. Med hyppige avganger døgnet rundt er det enkelt å komme seg dit du skal.

## Turområder

Boligen ligger svært nær flotte tur- og rekreasjonsområder, både sommer og vinter. Kun minutter fra eiendommen finner du inngangen til Nordmarka. Det er også kort vei til Maridalen og Maridalsvannet, samt flere bademuligheter i Akerselva (f.eks. Frysja og Brekkedammen) og Sognsvann. En flott spasertur langs Akerselva tar deg ned til sentrum, via Nydalen, Sagene og Grünerløkka, med blant annet Mathallen som et spennende stopp. For barna er det gode idretts- og aktivitetsmuligheter i umiddelbar nærhet, som Korsvollbanen, der en ny flerbrukshall er nylig oppført. Grefsenkleiva, med alpinanlegg og motbakke trening, ligger også en kort kjøretur unna. På toppen kan du nyte et godt måltid i Grefsenkollen restaurant, med fantastisk utsikt. Her arrangeres også den populære musikkfestivalen "OVER OSLO" om sommeren.





Informasjon

# Korsvollbakken 24B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

23-0018/25

### Boligtype

Enebolig

### Adresse og betegnelse

Korsvollbakken 24B, 0880 OSLO

Gnr 58, bnr 16, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Tone Kristin Lie

Kjetill Sigurd Jakobsen

### Kjøpesum og omkostninger

10 800 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

270 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
271 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

290 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

11 071 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

11 090 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

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

## Om boligen

### Byggeår

1988

### Arealer

BRA-i: 109 kvm

BRA-e: 16 kvm

Totalt BRA: 125 kvm

TBA: 12 kvm

### Beskrivelse:

Kjeller:

BRA-i: 52 kvm. Entré/ gang, trapp, bad, 2 kott (under trapp og på soverom) og 2 soverom. Separat inngang.

Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 57 kvm. Entré/ gang, trapp, stue, kjøkken, soverom og bad

BRA-e: 16 kvm. Halvpart av dobbel garasje.

Total BRA: 73 kvm.

TBA: 12 kvm.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det er tinglyst veirett over naboens tomt i Korsvollbakken 22. Areal av garasje er beregnet ut fra halve arealet av garasjen som deles med Korsvollbakken 24a.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

### Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur, drenering og fundamenteringsmetoder.
- Terrengforhold: TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg.
- Yttervegger: Kledningen fremstår som pen, men alderen på kledning tilsier at vedlikehold og utskiftinger må påregnes i nær fremtid og derfor vurdert til TG 2.
- Vinduer og ytterdører: TG2 på vinduer som ikke har blitt skiftet da forventet brukstid nærmer seg å være passert.
- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Det er ikke avdekket vesentlige feil eller mangler på tak, men TG2 er vurdert pga alder på takkonstruksjon.
- Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): TG2 for takteking er gitt da mer

enn halvparten av forventet brukstid for takteking er passert.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):TG2 settes på bakgrunn av alder, generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft, samt registrerte fuktskjelder.
  - Balkonger, verandaer og lignende: TG2 er gitt med bakgrunn av at rekkverkets høyde og utforming ikke er iht dagens krav til personssikkerhet.
  - Bad 1.etg Overflate gulv: TG2 er gitt med bakgrunn i noe svakt fall på gulv, samt manglende påvist høydeforskjell fra sluk til membran ved terskel.
  - Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
  - Kjøkken 1.etg: TG2 er vurdert da kjøkken må påregnes modernisert og oppgradert for å imøtekomme dagens forventninger til funksjon og stil.
  - Soverom underetasje Fuktmåling og ventilasjon: TG2 pga utilstrekkelig luftsirkulasjon og generell risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng.
  - WC og innvendige vann- og avløpsrør: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år.
- Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Øvrig standard

Gulv: Flis bad og entre 1.etg. Hovedsakelig parkett på øvrige rom, i underetasje er det flisgulv på bad og ett soverom (tregulv på det andre).

Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.

Himling: Slette malte overflater generelt.

Kjøkken 1.etasje: Eldre kjøkken antatt fra byggeår. Fronter i heltre (malt i senere tid), laminat benkeplate med nedfelt vaskekum av stål. Parkett på gulv lagt i 2015. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og ventilator med kullfilter. Noe avflassing på benkeplate og diverse slitasje på innredning, vegger og gulv.

Bad 1.etasje: Pent flislagt og romslig bad fra 2019. Badet inneholder dusjnise med innfellbar glassdør, heldekkende servant med under- og sideskap, gulvstående toalettsisterne og vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med ventil i himling over toalett. I tillegg er det vindu i yttervegg som gir gode muligheter for utlufting. Registrert noe smuss i fuger og oppsprekking i overgang himling/vegg. Flislagt gulv med sluk i dusjnise. Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles tildreksstillende fall rundt sluk og ledefall på gulvet forøvrig. Høydeforskjell fra topp sluk i dusjnise til topp flis ved dørterskel er 23mm, krav er 25mm, men pga fliskant og list under glassdør til dusjnise, vil ikke vann fra vanninstallasjoner (vaskemaskin, servant, toalett eller annet) ledes til sluk i dusj, før vann treffer terskel. Løsningen er imidlertid tilfredsstillende dersom membran er ført opp bak terskel (dette er ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak), samt at terskel inn til dusj demonteres. Det er opplyst at flisterskel mot dusj kun er limt opp på gulvflis. Denne kan dermed enkelt demonteres. Membranen er fra 2019. Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det ble foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom (soverom). Ingen tegn til fukt i konstruksjon ved visuell kontroll og måling etter fukt.

Kjøkken underetasje: Kjøkken innredet i 2015 med glatte hvite fronter og laminat benkeplate. Delvis integrerte hvitevarer.

Bad underetasje: Eldre bad fra byggeår. Badet inneholder gulvstående toalett, romslig servantskap med innfelt speilskap over, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtreksventil på yttervegg over toalett. Badet fremstår som rom romslig og velfungerende, men med moderniseringsbehov og noe slitasje. Flislagt gulv med 30x30cm flis og nedsenket gulv i dusjsone. Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende. Noe smuss og slitasje på fuger. Membranen er fra 1988. Sluk er ikke tilgjengelig, da det er plassert under

dusjkabinett. Membran er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon eller kontroll. Det er en fordel i forhold til fuktpåkjenning at det dusjes i kabinett i stedet for direkte på flislagt gulv. Løsning bør opprettholdes inntil våtrom blir renoveret. Det er ikke boret hull i vegg fra tilstøtende rom for visuell kontroll og måling etter fukt, da vegger rundt bad er av mur/betong.

Soverom underetasje: Soverom mot nord (ved siden av bad) er delvis under terreng. Soverommet var tidligere benyttet som vaskerom. Endringen ble bruksendret og godkjent november 2024. Panel på vegger, flis på gulv og himling av lettbetong-elementer. Det er ventil i yttervegg og åpningsbart vindu. Bør luftes regelmessig for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon. Flislagt gulv med varmekabler. Det er foretatt hullboring med 73mm borr for inspeksjon og måling av fukt i vegg mot vest. Noe fuktutslag (15,5%). Hullboring ble foretatt i nordvestre hjørne. Taknedløp har tidligere blitt ført ned i grunnen mot dette hjørne. Har medført fuktpåkjenning. Opplyst at dette taknedløp nå er lagt i drenerør bort fra fasaden. Det er ikke påvist skader som følge av fukt, men konstruksjon bør holdes under observasjon. Det er ventil i yttervegg og åpningsbart vindu. Anbefales regelmessig lufting for å sikre akseptabel luftsirkulasjon. Innredede rom med utforede vegger under terreng medfører risiko for fuktpåkjenning og bør observeres og kontrolleres jevnlig.

Varmtvannsbereder: 200 liters Oso varmtvannstank fra 2009 plassert i bod/kott i underetasje. Montert Aquastop / lekkasjvarsler i tilknytning til denne og dermed vurdert som tilstrekkelig lekkasjesikret.

Sikringssskap: Sikringssskap med automatsikringer lokalisert i gang i u.etg. Det elektriske anlegget forøvrig er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Ventilasjon: Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk på begge bad. Kjøkkenventilator med kullfilterløsninger. Løsningen var godkjent i forhold til krav ved oppføringstidspunkt, men tilfredsstillende ikke dagens krav til luftsirkulasjon. Anbefales jevnlig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Loft: Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget. Loftkonstruksjon av type uisolert kaldtloft. Loftet har tilkomst luke i taket fra gang. Gulvareal på loft er ca 57m<sup>2</sup>. Takhøyde opp mot 2,7m mot møne. Areal med høyde over 1,9m er ca 40m<sup>2</sup>. Men dette areal er ikke måleverdig, da takbjelker med høyde 1,85m krysser rommet.

-Det er registrert ventiler/luftespalte i gesimskasser. Generelt anbefales mer lufting på uisolerte kaldloft for å redusere kondensfare på kalde vinterdager.

-Avtrekkskanal er innkasset/ isolert over tak.

-Registrert noe fukt skjolder og svertemerker på gavlvegg mot vest og langs takbjelker. Det ble opplyst at det har vært fuktinnsig som følge av tett nedløp. Dette har blitt utbedret.

-Det er foretatt måling etter fukt i trekonstruksjoner. Målt fuktnivå opptil 13,8 %. Dette er under tiltaksgrense på 15- 17%. Konstruksjoner bør uansett holdes under observasjon.

Balkonger, verandaer og lignende: Solrik og skjermet balkong på ca 11m<sup>2</sup> mot vest med utgang fra stue. Rekkverk er bygget opp av treverk med horisontale trelekter fra 2021. Avstand mellom panel er over 20mm og utgjør dermed en fare for klatring og fall. Rekkverkshøyde er ca 91cm som er under dagens krav på 100cm. Løsningen var godkjent på oppføringstidspunktet, men ikke iht dagens krav for personssikkerhet. Balkongdør er noe treg og har behov for justering/smøring. Tremmegulv ble lagt nytt i 2021 og ny skillevegg mot sør fra 2025.

Garasje/Uthus: Frittstående dobbelt garasje fra 2014. Garasjen eies i sameie med bolig i Korsvollbakken 24a. Hver bolig disponerer en garasjeplass hver med tilhørende biloppstillingsplass på utsiden av garasje. Lagringsplass via loftsluke over parkeringsplasser.

### Parkering

Frittstående dobbelt garasje fra 2014. Garasjen eies i sameie med bolig i Korsvollbakken 24a. Hver bolig disponerer en garasjeplass hver med tilhørende biloppstillingsplass på utsiden av garasje.

### Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger på eiendommen:

2004 - Selger kjøpte 24 b (og 24 a)

Åpning mellom etasjene og trapp ble montert. Bod laget under trappen i underetasjen. Større åpning mellom stue og soverom for å lage spisestue i 1. etg.

2007 - Varmekabler trapp ute ved inngangspartiet

2014 - Ny garasje

2015 - Klargjøring for utleie etter at de kjøpte 24 b i 2015.

Oppgraderinger i underetasje:

- varmekabler gang og kjøkken og nytt gulv begge rom.

- Nye vinduer stort soverom (1) og lite soverom (1). Type: ND sikkerhetsvindu 5009 og 5509 3-lags, innadslående

- Malte alle vegger

- Innredet kjøkken med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn.

Oppgraderinger i 1. etasje:

- Nytt gulv stue og alle vegger ble malt.

- Spisestuen i 1. etg. ble lukket ved en vegg og dør slik at et soverom ble etablert.

- Flyttet skap fra underetasje opp til soverommet.

- Stengte trappen mellom etasjene.

2016 - Nytt dusjkabinett Viking i underetasjen. (Nytt termostatinnhold og ratt 2021.)

2018 - Malte huset

2019 - Nytt bad i 1. etg pga lekkasje fra bad 1. etg til underetasjen

Nytt gulv i soverommet vegg i vegg med badet i 1. etg. pga lekkasjen.

2020 - Ny markise med elektrisk styring

2021 - Nytt vindu soverom type: Natre innadslående 3-lags.

Ny terrasse med nye rekkverk og gulv 2021 som ble beiset i 2022. Gulvet ble også beiset i 2024.

2022 - Ny loftstrapp

Ny terrassedør Lyssand energiklasse Plus 2-lags glass, U-verdi 1,31. 1.etg.

Malte vegger, fliser kjøkken, skap soverom 1.etg.

Ny stekeovn og ventilator kullfilter 1.etg.

Ny Hørrmann leddport i garasjen

2024 - Soverom 1.etg. malt

- Bruksendring vedtak 19.11.24. Omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, tetting av åpning mellom boenhetene i underetasjen (brannisolering) og ny trapp mellom etasjene ved å åpne mellom etasjene. Tidligere gjesterom og udefinert rom endrer bruk til to soverom i underetasjen.

- Reseksjonering vedtak 17.12.24.

2025 - Taket og takrenner spylt og vasket 24 b og garasje.

Åpning mellom etasjene så trappen kan brukes igjen. Malt Rekkverk/ håndløper, opptrinn trapp, vegger rundt trappen

Tak i gangen underetasjen malt.

Muren malt rundt huset og i inngangspartiet underetasjen.

Vindskier begge sider av taket er malt.

Diverse småflekking på utevegg.

To trappetrinn på steintrapp i 1. etg. er limt.

Rørleggerarbeid: Stoppekran montert separat for 24 a og 24 b. Sluk i gulvet i underetasjen tettet og lekkasjestopper montert på vanntanken i boden samme rom. Egen utekran for 24 a og 24 b skal lages.

Skal gjøres før salg/visning: Trappen til lysthuset skal fjernes.

Dreneringsrør skal graves ned fra takrennen på hjørnet mellom nord- og vestvegg.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Selger overtok boligen 26.05.2015.

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

- Ja, faglært.

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Goldie tjenester, mai 2019. Nytt bad pga vannlekkasje fra dusjhjørnet ned i gulvet mellom etasjene. Hele badet ble da pusset opp med ny membran, nytt sluk, m.m. Nye våtromsmøbler og fliser på nytt gulv og vegger.

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

- Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Goldie tjenester, se over

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Goldie tjenester se over

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted,

terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021.Ny terrasse laget av Hus og hagetjenester. Nytt terrassegulv, rekkverk og skillevegg med port. 2025, februar. Litt lekkasje fra loftet som ble oppdaget da det var noen dråper som kom inn på vinduskarmen i soverommet i 1. etg. Det hadde samlet seg litt mye blader o.l. i en renne på taket som var mindre enn rennen på toppen av taket. Vannet rant ikke ned, men gjennom et hull i pappen, og det manglet en liten bit med takstein over dette. Det er nå reparert med en ny renne i stål som er like stor som den andre og er koblet sammen med den. Hullet i pappen er reparert og det er lagt farget bly i stedefor en liten takstein som er vanskelig å få til å ligge. Blikkenslager Tom Storbråten tviler på at dette har pågått lenge da det ikke er mye synlig fuktighet på loftet. Han mener det skal tørke fort opp da det også er en lufteluke tett på.

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

- Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

- Ja

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Electro Company AS i 2015 har utført diverse elektriske arbeider i forbindelse med tilrettelegging for utleie med to utleieenheter. Det er blant annet lagt varmemefolie i gulvet nede i gang og kjøkken med nye kurser i sikringsskap, nye punkter, lamper stue/kjøkken og bad u.etg. og 1.etg, ny utebelysning med ny fotocelle, ny jordfeilbryter på baderomskurs bad underetasje, og utbedret jordfeil.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja

Når ble kontrollen utført? Det kontrolleres ofte av vår faste elektriker Jostein

Gjevik H-I Elektro, sist februar 2025.

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

- Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Goldie tjenester har rehabilitert badet i 1. etg. Se over. Tom Ole Eilertsen, Eilertsen rørleggerservice gjør diverse rørleggerarbeid mars 2025 i forbindelse med salg. Hovedstoppekransen for begge hus og utevann har vært i 24 b og dette blir nå forandret for at man ikke skal være avhengig av hverandre selv om hovedinntaket for vann fortsatt kommer inn gjennom 24 b. Han har flyttet hovedstoppekran for vann fra 24 b til 24 a så det blir en kran for hvert hus i 24 a og 24 b, montert vannstopp på varmtvannsbeholderen i lite rom i soverom underetasje/koblet ut sluk/lagt en ny flis over sluket som er tettet og fjernet (bruksendring for dette rommet er godkjent som soverom), utekran for 24 b skal flyttes litt pga "veggen" /trappereposet ute som det er festet på flyttes ca 30 cm, 24 a får eget rør for vann ute.

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

- Ja, faglært

Var tiltaket søknadspiktig?

- Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- Ja

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring av rom i kjeller er søkt av CK Nor Bygg AS. Reseksjonering av eiendommene 24 A og B, vedtak fattet 17.12.24.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel

oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Ja
- Beskriv: Tidligere oljetank er fjernet fra gårdsplassen som er fellesareal.

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

- Ja
- Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utføres i disse dager, og har vært utført tidligere. Har alltid blitt vist under anbefalte verdier. Megler vil få tilsendt dokumentasjon fra siste målinger når dette foreligger.

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

- Ja
- Beskriv: Se pkt. 1 for beskrivelse.

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

- Ja
- Beskriv: Har tidligere oppdaget noe fukt i ene soverommet i kjeller (mot nord). Det antas at dette var grunnet taknedløp som gikk rett ned i bakken på hjørnet av dette soverommet. Taknedløpet er nå gravd ned og føres vekk fra boligen.

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

- Ja
- Beskriv: Ref. pkt. 2 i egenerklæring.

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

- Ja
- Beskriv: Har vært forekomst av maur i boligen. Har en pågående avtale med Pelias som kommer innom 2 ganger i året for å gjennomføre nødvendige utvendige tiltak.

Vet du om det mangler brukstillatelse eller ferdigattester ved boligen?

- Ja
- Beskriv: Vi har akkurat ferdigstilt arbeid knyttet til bruksendring av rom i kjeller. Vi vil sende søknad om ferdigattest for bruksendring som vil bli overgitt til kjøper av eiendommen.

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

- Ja
- Beskriv: Det er tinglyst veiadkomst over naboens eiendom (nr. 22). Det har vært diskusjoner om vi og denne naboen skal utbedre veiadkomsten, men dette er ikke konkludert. Ny eier vil måtte belage seg på å bli med på evt. kostnader knyttet til opparbeidelse av veiadkomsten dersom dette blir vedtatt.

### Bygningssakkyndig

Christopher Huun

### Byggemåte

Enebolig med kjeller, 1.etasje og stort loftsrom.

Grunn og fundament: Knotteplast med klemlist synlig på nordsiden av huset. Drenering fra byggeår. Må påregnes oppgradert i nær framtid. Langs nordsiden

faller terrenget godt fra øst mot vest. Terrenget er gruslagt med gode drenerende masser. På østsiden (inngangssiden) er terrenget flatt og opparbeidet med steinheller. Uvisst hvilken forfatning drenedende masser har under steinheller.

Terrengforhold: Utvendig terreng bestående av hellebelagt adkomstvei og gårdsplass. Hage med gressarealer, steinheller og beplantning. Bygningsmassen er oppført i noe skrånede terreng med fall fra adkomstsiden av huset og ned mot vest. På oversiden av huset er det manglende fall bort fra husvegg. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning, da overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen. Taknedløp på nordøstre side har blitt ledet ned i terreng og skap fuktpåkjønning på kjellervegg. Selger opplyser at takneløp blir tilkoblet drenerør i grunn og ført ned i grunn minimum 2m bort fra husvegg.

Yttervegger: Yttervegger oppført som isolert bindingsverk av tre. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt uten å avdekke vesentlige avvik, kun moderate riss/sprekker i kledning ved hjørnekasse og nederste kledningsbord på utvalgte steder. Det er opplyst om at vindskier (sidebord langs tak) har blitt malt i 2025, samt noe malingsflick av kledning.

Vinduer og ytterdører: Vinduer hovedsaklig med 2-lags isolerglass og trekarmer fra byggeår, 1988. Nyere balkongdør fra 2022 type Lyssand energiklasse Pluss 2-lags glass, U-verdi 1,31. Nytt 3-lags energiglassvindu fra 2021 på soverom i 1.etg. Nye 3-lags innadslående vinduer på begge soverom i underetasje fra 2015. Noe slitasje ved omramminger rundt vinduer, men det er å forvente utifra alder. Åpningsfunksjonen på vinduer er opplyst å fungere.

Tak: Saltak konstruksjon av tre med A-takstoler. Undertak av rupanel. Tekking med dobbeltkrummet takstein. Taket er kun befart fra hagen og besiktiget fra Carl Kjeldsens vei, da det ikke ansees å være sikkerhetsmessig forsvarlig å befare tak.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Undertaket antas å være i fra 1988. Tak er tekking med takstein. Takrenner og nedløp ser ut til å være inntakt. Opplyst at tak og renner har blitt spylt og rensert i mars 2025.

Frittstående dobbelt garasje fra 2014. Bygget opp av støpt grunnmur, støpt plate på mark, vegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende panel, valmet tak av trekonstruksjoner tekking med takstein.

### Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger boligen:

1. etg. : Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, vaskemaskin.

Underetasjen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn.

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklampeskjermer

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske panelovner og gulvvarme på bad.
- Gulvvarme på ett soverom og gang i underetasje.

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 459.- i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 41 005,-pr. 2025 (samlet for begge seksjonene)

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie-og tilsynsgebyr 243,00

Renovasjonsgebyr 12 239,58

Vann-og avløpsgebyr 28 522,56

-----  
Totale avgifter 41 005,14 (samlet for begge seksjonene A+B)

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis. Kommunale avgifter deles med eierbrøken 120/376, og det avtales nærmere mellom huseierne hvordan betalingen skal skje.

### Eiendomsskatt

Kr 6 371,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomskattelistene.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 10 587 576,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 911 303,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Sameiets forsikring

DnB

Polisenr. 21357825

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 194 kvm (Eiertomt)

Attraktivt og stille beliggende tomt i lett skrånende terreng på Korsvoll. Pent opparbeidet hage med busker, trær og blomster. Hellebellagt gårdsplass og utvendige trapper av naturstein.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

### Radonmåling

Det er gjort målinger (mars 2025) som viser at det er registrert 25 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se <https://www.dsa.no/radon>.

## Områdebeskrivelse

### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

### Skoler og barnehager

Det er flere barnhager inne noen minutters gange, blant annet Korsvolltoppen, Korsvollhallen og Nydalen barnehage.

Boligen sogner til Korsvoll skole.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

Denne eiendommen har rett til adkomstvei over tomten til gnr. 58, bnr. 220 (Korsvollbakken 22).

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Saker i nærområdet:

Saksnr: 202102096 - Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Boligen ligger regulert under småhusområdet.

Saksnummer: 202112455 - Carl Kjelsens vei 68 B - Oppføring av enebolig - Igangsettingstillatelse gitt

Saksnummer: 202305821 - Korsvollbakken 15 - Riving av eksisterende enebolig og garasje - Oppføring av to eneboliger med integrerte carporter, med tilhørende konstruksjoner og terrengtilpasninger

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/58/16/2:

19.05.1915 - Dokumentnr: 900731 - Bestemmelse om vannrett

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1923 - Dokumentnr: 911875 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1953 - Dokumentnr: 5509 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1965 - Dokumentnr: 6561 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1965 - Dokumentnr: 16108 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1965 - Dokumentnr: 16226 - Erklæring/avtale

Vedtatt av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1965 - Dokumentnr: 16227 - Bestemmelse om vannrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2012 - Dokumentnr: 570628 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra vegloven

Vedtatt av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.2005 - Dokumentnr: 49473 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 120/376

25.02.2025 - Dokumentnr: 219807 - Reseksjonering

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 120/376

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

04.02.1966 - Dokumentnr: 1725 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:220

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:16

05.10.1979 - Dokumentnr: 25137 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:220

Overført fra: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:16

### Legalpant

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

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

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

#### Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

#### Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

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

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

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 97 200,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 000,-

Samlet skal selger betale kr. 190 790,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. april 2025

### Megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 95724674

### Meglerforetaket

Nordvik Ullevål

Sogsveien 70B

0855 Oslo

Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 917 427 925



Vedlegg

# Korsvollbakken 24B

# Korsvollbakken 24B

Nabolaget Havnjordet/Søndre Korsvoll - vurdert av 81 lokalbjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyrereiere

## Skoler

Korsvoll skole (1-7 kl.)	14 min ⚡ 1,1 km
575 elever, 28 klasser	
Tåsen skole (1-7 kl.)	15 min ⚡ 1,2 km
648 elever, 28 klasser	
Grefsen skole (1-7 kl.)	26 min ⚡ 1,7 km
726 elever, 37 klasser	
Engebråten skole (8-10 kl.)	20 min ⚡ 1,4 km
725 elever, 40 klasser	
Nordberg skole (8-10 kl.)	26 min ⚡ 1,9 km
497 elever, 27 klasser	
Nydalen videregående skole	15 min ⚡ 1,1 km
960 elever	
Blindern videregående skole	3 min 🚶 2,6 km
810 elever, 24 klasser	

## Offentlig transport

🚶 Korsvollbakken Linje 25	2 min ⚡ 0,1 km
🚶 Tåsen Linje 5	10 min ⚡ 0,7 km
🚶 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	21 min ⚡ 1,5 km
🚶 Grefsen stasjon Linje 11, 12	26 min ⚡ 1,8 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚶 7,1 km

## Barnehager

Korsvolltoppen barnehage (1-5 ...)	3 min ⚡ 0,2 km
53 barn	
Korsvollhallen barnehage (1-5 ...)	7 min ⚡ 0,5 km
35 barn	
Nydalen barnehage (1-5 år)	9 min ⚡ 0,7 km
32 barn	

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

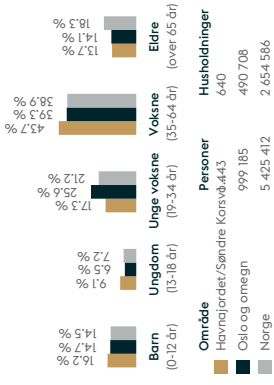
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Togr/t-bane

## Sport

🚶 Korsvoll kunstgressbane	6 min ⚡
🚶 Korsvoll skole	12 min ⚡
🚶 Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	13 min ⚡
🚶 Avancia Xpress Kjelsås	16 min ⚡

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

— Sitat fra en lokalbjent

## Turmulighetene

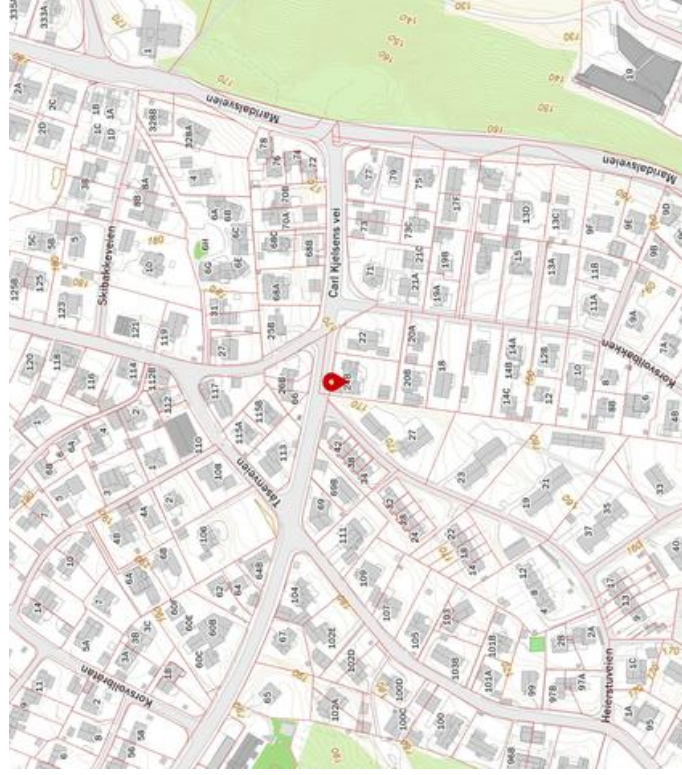
Nærhet til skog og mark 99/100

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

## Gateparkering

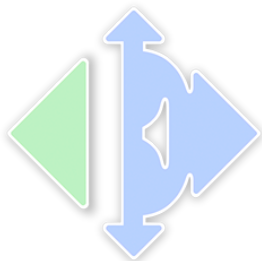
Lettt 92/100



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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig  
Korsvollbakken 24b  
0880 Oslo



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann

Christopher Huun

Dato: 17/04/2025

Drammensveien 147

0277 Oslo

92232383

christopher@huunprosjekt.no

HUUN PROSJEKT

BMTF



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmansens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmans analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmans erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmans skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brann tekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Straktiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:58, Bnr: 16
Hjemmelshaver:	Tone Kristin Lie og Kjetill Sigurd Jakobsen
Seksjonsnr:	2
Festnær:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Se opplysninger fra megler m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1988

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.04.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selger var tilstede under deler av befaringen.
Oppdragsgiver:	Tone Kristin Lie og Kjetill Sigurd Jakobsen
Tilstede under befaringen:	Tone Kristin Lie
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

## OM TOMTEN:

Attraktivt og stille beliggende tomt i lett skrånende terreng på Korsvoll. Pent opparbeidet hage med busker, trær og blomster. Hellebaggat gårdsplass og utvendige trapper av naturstein.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM BYGGEMETODEN:

Enebolig med kjeller, 1.etasje og stort loftsrom.  
Fundamenter av lettbetong i kjeller.  
Yttervegger over grunnmur i bindingsverk av tre med stående og liggende kledning.  
Saltak av takstoler i trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Innholdsrik liten bolig oppført i 1988. Fleksibel i forhold til utleie og alternative planløsninger. Potensiale for utnyttelse av kaldloft. Nytt bad i 1.etg fra 2019.  
Velholdt bolig med normal brukslitasje.

## ANNET:

OPPVARMING:  
Elektriske panelovner og gulvvarme på bad.  
Gulvvarme på ett soverom og gang i underetasje.

## BRANN- OG SIKKERHET:

Røykvarslere i oppholdsrom og håndholdt brannsløkkingsapparat skal medfølge ved salg av fast eiendom.

## DOKUMENTKONTROLL:

-Selger  
-Propcloud  
-Boligmappa.no  
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad og entre 1.etg. Hovedsaklig parkett på øvrige rom, i underetasje er det flisgulv på ett soverom og regulv på det andre.  
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.  
Himling: Slette malte overflater generelt.

Boligen fremstår med normal brukslitasje i forhold til alder.

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av bolig.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser om følgende:

Ca 2007. Varmekabler trapp ute ved inngangspartiet

2014: Ny garasje

2015:

Underetasjen:

\* varmekabler gang og kjøkken og nytt gulv begge rom.

\* Nye vinduer stort soverom (1) og lite soverom (1). Type: ND sikkerhetsvindu 5009 og 5509 3-lags, innadslående

\* Malte alle vegger

\* Innredet kjøkken med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn.

1. etasje:

\* Nytt gulv stue og alle vegger ble malt.

\* Spisestuen i 1. etg. ble lukket ved en vegg og dør slik at et soverom ble etablert.

\* Flyttet skap fra underetasje opp til soverommet.

\* Stengt trappen mellom etasjene.

2016: Nytt dusjkabinett i underetasjen. Nytt termostatinnhold og ratt 2021.

2018: Malte huset

2019: Nytt bad i 1. etg

• Nytt gulv i soverommet vegg i vegg med badet i 1. etg.

2020: Ny markise med elektrisk styring

2021: Ny terrasse med nye rekkverk og gulv 2021 som ble beiset i 2022. Gulvet ble også beiset i 2024.

• Nytt vindu soverom type: Natre innadslående 3-lags. 2021

2022: Ny loftstrapp

• Ny terrassedør Lyssand energiklasse Plus 2-lags glass, U-verdi 1,31. 1.etg.

• Malte vegger, fliser kjøkken, skap soverom 1.etg.

• Ny stekeovn og ventilator kullfilter 1.etg.

• Ny Hørmann leddport i garasjen

2024: Soverom 1.etg. malt

Bruksendring vedtak 19.11.24. Omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, tetting av åpning mellom boenhetene i underetasjen (brannisolering) og ny trapp mellom etasjene ved å åpne mellom etasjene. Tidligere gjesterom og udefinert rom endrer bruk til soverom i underetasjen.

Reseksjonering vedtak 17.12.24.

2025: Taket og takrenner spyllt og vasket 24 b og garasje.

Åpning mellom etasjene så trappen kan brukes igjen. Malt Rekkverk/ håndløper, opptrinn trapp, vegger rundt trappen

Tak i gangen underetasjen malt.

Muren malt rundt huset og i inngangspartiet underetasjen.

Vindskier begge sider av taket er malt.

Diverse småflekking på utevegg.

To trappetrinn på steintrapp i 1. etg. er limt.

Rørleggerarbeid: Stoppekran montert separat for 24 a og 24 b. Sluk i gulvet i underetasjen tettet og lekkasjestopper montert på vanntanken i boden samme rom.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpning for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Ekstern bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	52	0	0	0	50	2
1.etasje	57	0	0	12	57	0
Loft	0	0	0	0	0	0
<b>SUM BYGNING</b>	<b>109</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>107</b>	<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	16	0	0	0	16
<b>SUM BYGNING</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>					

**BRA-i:**

1. etasje:

Entré, gang, trapp, stue, kjøkken, soverom og bad

Underetasje:

Entré, gang, trapp, bad, 2 kott (under trapp og på soverom), soverom og kjellerstue. Separat inngang.

**BRA-e:**

Halvpart av dobbel garasje.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal av garasje er beregnet ut fra halve arealet av garasjen som deles med Korsvollbakken 24a.

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående dobbelt garasje fra 2014. Garasjen eies i sameie med bolig i Korsvollbakken 24a. Hver bolig disponerer en garasje plass hver med tilhørende biloppstillingsplass på utsiden av garasje.

Bygget opp av støpt grunnmur, støpt plate på mark, vegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende panel, valmet tak av trekonstruksjoner teknet med takstein.

Lagringsplass via loftsluke over parkeringsplasser.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.bmtf.no](http://www.bmtf.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Christopher Huun**

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

17/04/2025

Christopher Huun

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Knotteplast med klemlist synlig på nordsiden av huset.

Drenering fra byggeår. Må påregnes oppgradert i nær framtid.

Langs nordsiden faller terrenget godt fra øst mot vest. Terrenget er gruslagt med gode drenerende masser. På østsiden (inngangssiden) er terrenget flatt og opparbeidet med steinheller. Uvisst hvilken forfatning drenedende masser har under steinheller.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur, drenering og fundamenteringsmetoder.

Dette er normalt for boliger fra denne tidsalder.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Utvendig terreng bestående av hellebelagt adkomstvei og gårds plass. Hage med gressarealer, steinheller og beplantning.

Bygningsmassen er oppført i noe skrånede terreng med fall fra adkomstsidens av huset og ned mot vest.

På oversiden av huset er det manglende fall bort fra husvegg. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning, da overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

Taknedløp på nordøstre side har blitt ledet ned i terreng og skap fuktpåkjønning på kjellervegg.

Selger opplyser at taknedløp blir tilkoblet drensør i grunn og ført ned i grunn minimum 2m bort fra husvegg.

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledning.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktagning på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger oppført som isolert bindingsverk av tre. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringssdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt uten å avdekke vesentlige avvik, kun moderate riss/sprekker i kledning ved hjørnekasse og nederste kledningsbord på utvalgte steder. Det er opplyst om at vindskier (sidebord langs tak) har blitt malt i 2025, samt noe malingsfikk av kledning.

Kledningen fremstår som pen, men alderen på kledning tilsier at vedlikehold og utskiftinger må påregnes i nær framtid og derfor vurdert til TG 2.

**Merknader:****3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer hovedsaklig med 2-lags isolerglass og trekarm fra byggeår, 1988.

Nyere balkongdør fra 2022 type Lyssand energiklasse Pluss 2-lags glass, U-verdi 1,31.

Nytt 3-lags energiglassvindu fra 2021 på soverom i 1.etg.

Nye 3-lags innadslående vinduer på begge soverom i underetasje fra 2015.

Noe slitasje ved omramminger rundt vinduer, men det er å forvente utifra alder. Åpningsfunksjonen på vinduer er opplyst å fungere.

TG2 på vinduer som ikke har blitt skiftet da forventet brukstid nærmer seg å være passert.

**Merknader:****4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Saltak konstruksjon av tre med A-takstoler. Undertak er rupanel. Tekking med dobbeltkrummet takstein.

Taket er kun befart fra hagen og besiktiget fra Carl Kjeldsens vei, da det ikke ansees å være sikkerhetsmessig forsvarlig å befare tak.

Det er ikke avdekket vesentlige feil eller mangler på tak, men TG2 er vurdert pga alder på takkonstruksjon.

**Merknader:****TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

## EIERSKIFTERAPPORT™

Undertaket antas å være i fra 1988

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Tak er tekket med takstein.

Takrenner og nedløp ser ut til å være inntakt.

Opplyst at tak og renner har blitt spylt og renset i mars 2025.

TG2 for taktekkning er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekkning er passert.

**Merknader:****5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Loftkonstruksjon av type uisolert kaldloft. Loftet har tilkomst luke i taket fra gang.

Gulvareal på loft er ca 57m<sup>2</sup>. Tak høyde opp mot 2,7m mot møne. Areal med høyde over 1,9m er ca 40m<sup>2</sup>. Men dette areal er ikke måleverdig, da takbjelker med høyde 1,85m krysser rommet.

-Det er registrert ventiler/luftepalte i gesimskasser. Generelt anbefales mer lufting på uisolerte kaldloft for å redusere kondensfare på kalde vinterdager.

-Avtrekkskanal er innkasset/ isolert over tak.

-Registrert noe fuktskjolder og svertemerker på gavlvegg mot vest og langs takbjelker. Det ble opplyst at det har vært fuktinnslag som følge av tett nedløp. Dette har blitt utbedret.

-Det er foretatt måling etter fukt i trekonstruksjoner. Målt fuktnivå opptil 13,8 %. Dette er under tiltaksgrense på 15-17%. Konstruksjoner bør uansett holdes under observasjon.

TG2 settes på bakgrunn av alder, generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft, samt registrerte fuktskjolder.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Solrik og skjermet balkong på ca 11m<sup>2</sup> mot vest med utgang fra stue

Rekkverk er bygget opp av treverk med horisontale trelekter fra 2021. Avstand mellom panel er over 20mm og utgjør dermed en fare for klatring og fall. Rekkverkhøyde er ca 91cm som er under dagens krav på 100cm. Løsningen var godkjent på oppføringstidspunktet, men ikke iht dagens krav for personssikkerhet.

Balkongdør er noe treg og har behov for justering/smøring.

Tremmegulv ble lagt nytt i 2021 og trekonstruksjoner forøvrig fra byggeår. Må påregnes vedlikeholdt og oppgradert i framtiden.

Ny skillevegg mot sør fra 2025.

TG2 er gitt med bakgrunn av at rekkverkets høyde og utforming ikke er iht dagens krav til personssikkerhet.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Bad 1.etg****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt og romslig bad fra 2019.

Badet inneholder dusjnise med innfellbar glassdør, heldekkende servant med under- og sideskap, gulvstående toalettisisterne og vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk med ventil i himling over toalett. I tillegg er det vindu i yttervegg som gir gode muligheter for utlufting.

Registrert noe smuss i fuger og oppsprekking i overgang himling/vegg.

**Merknader:****TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med sluk i dusjnise.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles tildreksstillende fall rundt sluk og ledefall på gulvet forøvrig.

Høydeforskjell fra topp sluk i dusjnise til topp flis ved dørterkel er 23mm, krav er 25mm, men pga fliskant og list under glassdør til dusjnise, vil ikke vann fra vanninstallasjoner (vaskemaskin, servant, toalett eller annet) ledes til sluk i dusj, før vann treffer terskel. Løsningen er imidlertid tilfredsstillende dersom membran er ført opp bak terskel (dette er ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak), samt at terskel inn til dusj demonteres. Det er opplyst at flisterskel mot dusj kun er limt oppå gulvflis. Denne kan dermed enkelt demonteres.

TG2 er gitt med bakgrunn i noe svakt fall på gulv, samt manglende påvist høydeforskjell fra sluk til membran ved terskel.

**Merknader:****TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det ble foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom (soverom). Ingen tegn til fukt i konstruksjon ved visuell kontroll og måling etter fukt.

**Merknader:****7.2 Bad underetasje****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Eldre bad fra byggeår.

Badet inneholder gulvstående toalett, romslig servantskap med innfelt speilskap over, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtreksventil på yttervegg over toalett.

Badet fremstår som romslig og velfungerende, men med moderniseringsbehov og noe slitasje.

**Merknader:****TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med 30x30cm flis og nedsenket gulv i dusjsone.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende.

Noe smuss og slitasje på fuger.

**Merknader:****TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk er ikke tilgjengelig, da det er plassert under dusjkabinett. Membran er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon eller kontroll.

Det er en fordel i forhold til fuktpåkjenning at det dusjes i kabinett i stedet for direkte på flislagt gulv. Løsning bør opprettholdes inntil våtrom blir renoveret.

Det er ikke boret hull i vegg fra tilstøtende rom for visuell kontroll og måling etter fukt, da vegger rundt bad er av mur/betong.

TG2 er gitt med bakgrunn i tettesjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 1.etg****TG 2** 8.1 Kjøkken 1.etg

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eldre kjøkken antatt fra byggeår.

Fronter i heltre (malt i senere tid), laminat benkeplate med nedfelt vaskeum av stål.

Parkett på gulv lagt i 2015. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr med kullfilterløsning.

Noe avflassing på benkeplate og diverse slitasje på innredning, vegger og gulv.

TG2 er vurdert da kjøkken må påregnes modernisert og oppgradert for å imøtekomme dagens forventninger til funksjon og stil.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**8.2 Kjøkken underetasje****TG 1** 8.2 Kjøkken underetasje

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredet i 2015 med glatte hvite fronter og laminat benkeplate.  
Delvis integrerte hvitevarer.

**Merknader:****9. Rom under terreng****9.1 Soverom underetasje****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

- Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
- Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
- Det er påvist setninger eller jordtrykk.
- Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
- Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
- Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Soverom mot nord (ved siden av bad) er delvis under terreng.

Soverommet var tidligere benyttet som vaskerom. Endringen ble bruksendret og godkjent november 2024.

Panel på vegger, flis på gulv og himling av lettbetong-elementer.

Krav til dagslys og energi (U-verdi/isolasjon) er ikke vurdert, men antas å ikke tilfredsstillende dagens krav.

Det er ventil i yttervegg og åpningsbart vindu. Bør luftes regelmessig for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon.

**Merknader:****TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist setninger.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Flislagt gulv med varmekabler.

**Merknader:****TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.
- Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er foretatt hullboring med 73mm borr for inspeksjon og måling av fukt i vegg mot vest. Noe fuktutslag (15,5%). Hullboring ble foretatt i nordvestre hjørne. Taknedløp har tidligere blitt ført ned i grunnen mot dette hjørne. Har medført fuktpåkjenning. Opplyst at dette taknedløp nå er lagt i drensør bort fra fasaden.

Det er ikke påvist skader som følge av fukt, men konstruksjon bør holdes under observasjon.

Det er ventil i yttervegg og åpningsbart vindu. Anbefales regelmessig lufting for å sikre akseptabel luftsirkulasjon.

Innredede rom med utforede vegger under terreng medfører risiko for fuktpåkjenning og bør observeres og kontrolleres jevnlig.

TG2 pga utilstrekkelig luftsirkulasjon og generell risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng.

**Merknader:****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegg er delvis oppdatert etter byggeår, men mye originalt av rørinstallasjoner.

Anlegget består av vannrør i kobber og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.

Hovedstengeventil funksjonstestet og fungerer.

Eilertsen Rørservice har utført diverse rørlegger arbeid det siste året. Blant annet etablert egen stoppekran for hver av boligene i Korsvollbakken 24A og 24B, montert lekkasjvarsler med vannstopp i tilknytning til varmtvannsbereider i bod i underetasje samt plumbert og fjernet sluk i tilknytning til denne.

Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVS anlegget.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år.

**Merknader:****TG 1** 10.2 Varmtvannsbereider

- Varmtvannsbereider er fra 2009
- Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
- Bereiderens plassering er tilfredsstillende.
- Bereideren er lekkasjesikret.

200 liters Oso varmtvannstank fra 2009 plassert i bod/kott i underetasje.  
Montert Aquastop / lekkasjvarsler i tilknytning til denne og dermed vurdert som tilstrekkelig lekkasjesikret.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk på begge bad. Kjøkkenventilator med kullfilterløsninger.

Løsningen var godkjent i forhold til krav ved oppføringstidspunkt, men tilfredsstillende ikke dagens krav til luftsirkulasjon. Anbefales jevnlig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

**Merknader:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Okt 2019

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i underetasje. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Undertegnede taktmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det er utført mindre oppgraderinger av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæringer foreligger for noe av arbeidene. Blant annet følgende samsvarserklæringer:

Oslo Electro Company 25.08.2015. Installasjon av varmefolige og div arbeider i hybel.

Hi-Electro 15.10.2019. Ny kursliste og div småarbeider.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringskjema er levert for oppstart av oppdraget.  
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur, drenering og fundamenteringsmetoder.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg.
2.1	Yttervegger
	Kledningen fremstår som pen, men alderen på kledning tilsier at vedlikehold og utskiftinger må påregnes i nær fremtid og derfor vurdert til TG 2.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 på vinduer som ikke har blitt skiftet da forventet brukstid nærmer seg å være passert.
4.1	Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak
	Det er ikke avdekket vesentlige feil eller mangler på tak, men TG2 er vurdert pga alder på takkonstruksjon.
4.2	Undertak, lektter og yttertekkning (taktekkningen)
	TG2 for taktekkning er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekkning er passert.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn av alder, generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft, samt registrerte fuktskjelder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 er gitt med bakgrunn av at rekkverkets høyde og utforming ikke er iht dagens krav til personssikkerhet.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	TG2 er gitt med bakgrunn i noe svakt fall på gulv, samt manglende påvist høydeforskjell fra sluk til membran ved terskel.
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt med bakgrunn i tettesjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	TG2 er vurdert da kjøkken må påregnes modernisert og oppgradert for å imøtekomme dagens forventninger til funksjon og stil.
9.1.3	Soverom underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 pga utilstrekkelig luft sirkulasjon og generell risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år.

## Selgers egenerklæring

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

Utbytt dato  
19. mar. 2025  
Oppdragsnummer  
23-0018/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Korsvollbakken 24B, 0880 OSLO	Meglerfirma Nordvik Ullevål
Selgere Kjetill Sigurd Jakobsen, Tone Kristin Lie	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 26. mai 2015	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 21357825 Forsikret i: Dnb	

### Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Goldie tjenester, mai 2019. Nytt bad pga vannlekkasje fra dusjhjørnet ned i gulvet mellom etasjene. Hele badet ble da pusset opp med ny membran, nytt sluk, m.m. Nye våtromsmøbler og fliser på nytt gulv og vegger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Goldie tjenester, se over

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Goldie tjenester se over

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021. Ny terrasse laget av Hus og hagetjenester. Nytt terrasegulv, rekkverk og skillevegg med port. 2025, februar. Litt lekkasje fra loftet som ble oppdaget da det var noen dråper som kom inn på vinduskarmen i soverommet i 1. etg. Det hadde samlet seg litt mye blader o.l. i en renne på taket som var mindre enn rennen på toppen av taket. Vannet rant ikke ned, men gjennom et hull i pappen, og det manglet en liten bit med takstein over dette. Det er nå reparert med en ny renne i stål som er like stor som den andre og er koblet sammen med den. Hullet i pappen er reparert og det er lagt farget bly i stedefor en liten takstein som er vanskelig å få til å ligge. Blikkenslager Tom Storbråten tviler på at dette har pågått lenge da det ikke er mye synlig fuktighet på loftet. Han mener det skal tørke fort opp da det også er en lufteluke tett på.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarerklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Electro Company AS i 2015 har utført diverse elektriske arbeider i forbindelse med tilrettelegging for utleie med to utleieenheter. Det er blant annet lagt varmemetall i gulvet nede i gang og kjøkken med nye kurser i sikringsskap, nye punkter, lamper stue/kjøkken og bad u. etg. og 1. etg, ny utebelysning med ny fotocelle, ny jordfeilbryter på baderomskurs bad underetasje, og utbedret jordfeil.

#### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det kontrolleres ofte av vår faste elektriker Jostein Gjevik H-I Elektro, sist februar 2025.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Goldie tjenester har rehabilitert badet i 1. etg. Se over. Tom Ole Eilertsen, Eilertsen rørleggerservice gjør diverse rørleggerarbeid mars 2025 i forbindelse med salg. Hovedstoppekranen for begge hus og utevann har vært i 24 b og dette blir nå forandret for at man ikke skal være avhengig av hverandre selv om hovedinntaket for vann fortsatt kommer inn gjennom 24 b. Han har flyttet hovedstoppekran for vann fra 24 b til 24 a så det blir en kran for hvert hus i 24 a og 24 b, montert vannstopp på varmtvannsbeholderen i lite rom i soverom underetasje/koblet ut sluk/lagt en ny flis over sluket som er tettet og fjernet (bruksendring for dette rommet er godkjent som soverom), utekran for 24 b skal flyttes litt pga "veggen" /trappereposet ute som det er festet på flyttes ca 30 cm, 24 a får eget rør for vann ute.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring av rom i kjeller er søkt av CK Nor Bygg AS. Reseksjonering av eiendommene 24 A og B, vedtak fattet 17.12.24.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidligere oljetank er fjernet fra gårdsplassen som er fellesareal.

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utføres i disse dager, og har vært utført tidligere. Har alltid blitt vist under anbefalte verdier. Megler vil få tilsendt dokumentasjon fra siste målinger når dette foreligger.

## Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Se pkt. 1 for beskrivelse.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har tidligere oppdaget noe fukt i ene soverommet i kjeller (mot nord). Det antas at dette var grunnet taknedløp som gikk rett ned i bakken på hjørnet av dette soverommet. Taknedløpet er nå gravd ned og føres vekk fra boligen.

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

Ja

Beskriv: Ref. pkt. 2 i egenerklæring.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har vært forekomst av maur i boligen. Har en pågående avtale med Pelias som kommer innom 2 ganger i året for å gjennomføre nødvendige utvendige tiltak.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Har tidligere leid ut boligen, men er ingen pågående leieavtaler.

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsopp-gave, takstrapp-report, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi har akkurat ferdigstilt arbeid knyttet til bruksendring av rom i kjeller. Vi vil sende søknad om ferdigattest for bruksendring som vil bli overgitt til kjøper av eiendommen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er tinglyst veiadkomst over naboens eiendom (nr. 22). Det har vært diskusjoner om vi og denne naboen skal utbedre veiadkomsten, men dette er ikke konkludert. Ny eier vil måtte belage seg på å bli med på evt. kostnader knyttet til opparbeidelse av veiadkomsten dersom dette blir vedtatt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

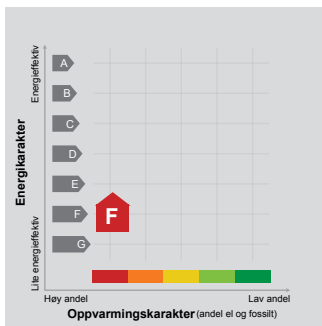
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikrings-selskap.

Oppdragsnummer: 23-0018/25



## ENERGIATTEST

Adresse	Korsvollbakken 24B
Postnummer	0880
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81508607
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95223
Dato	20.03.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Montere blaferspjøld på kjøkkenventilator**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Kjedet enebolig  
**Byggeår:** 1987  
**Bygningmateriale:** Tre  
**BRA:** 107  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

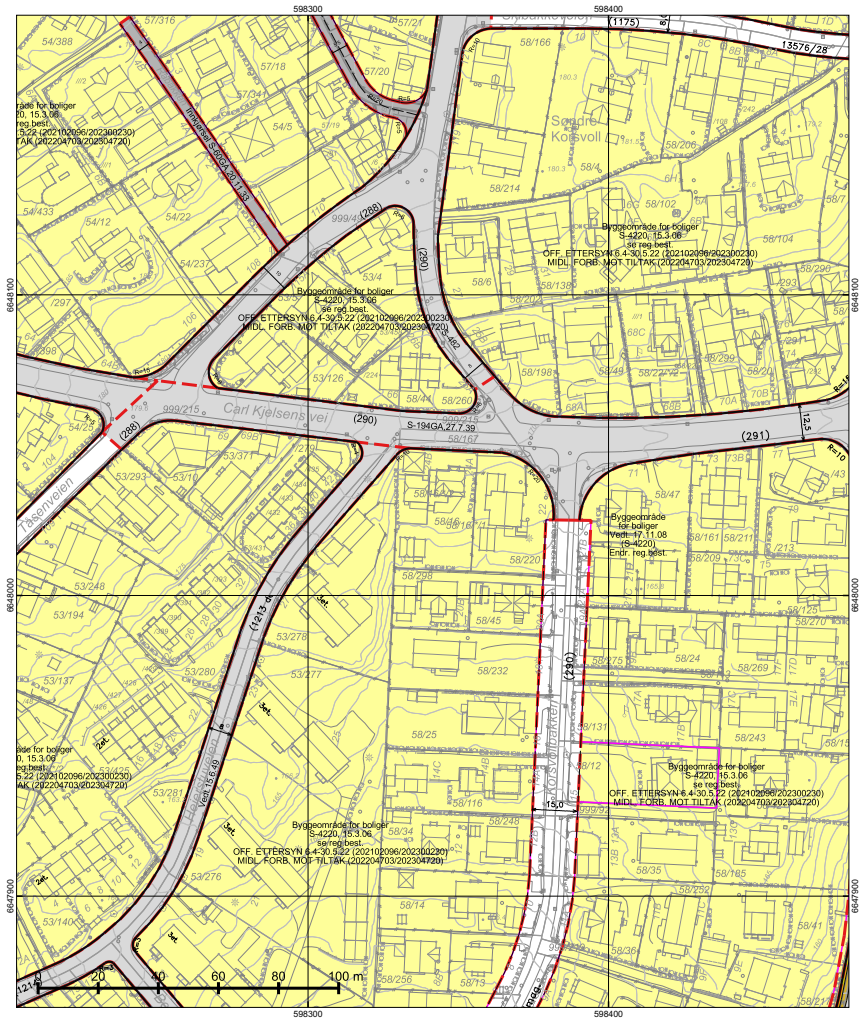
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



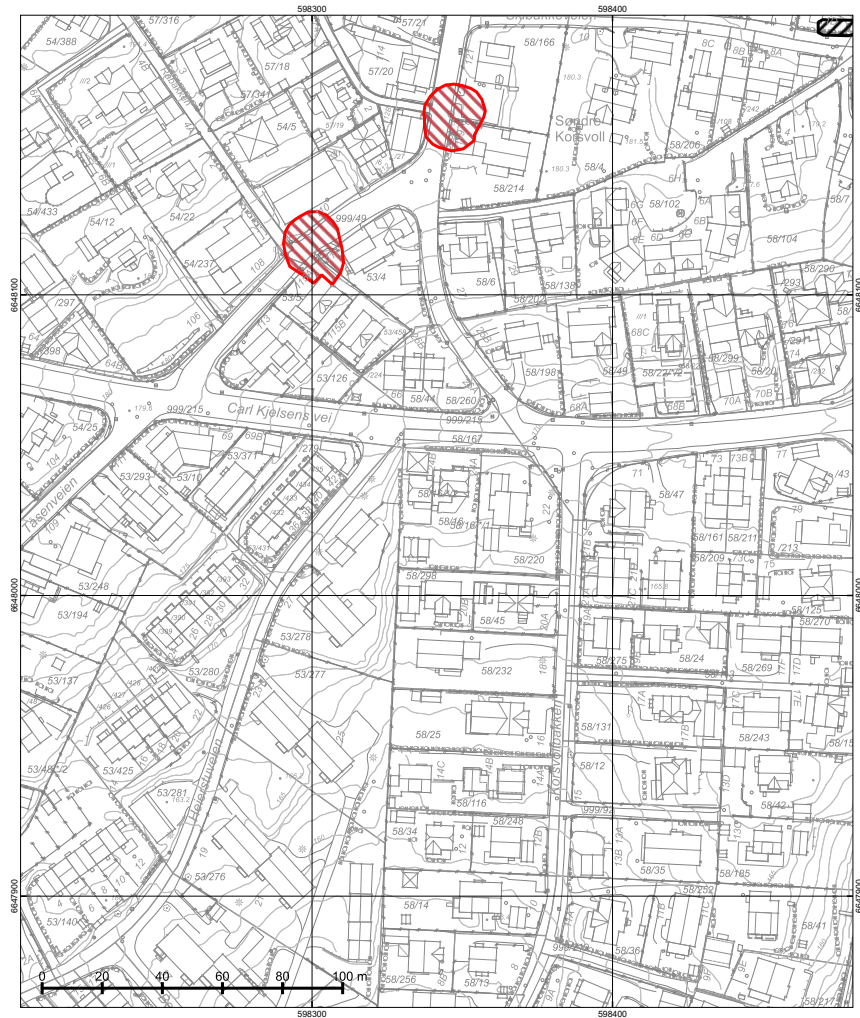
\*Regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

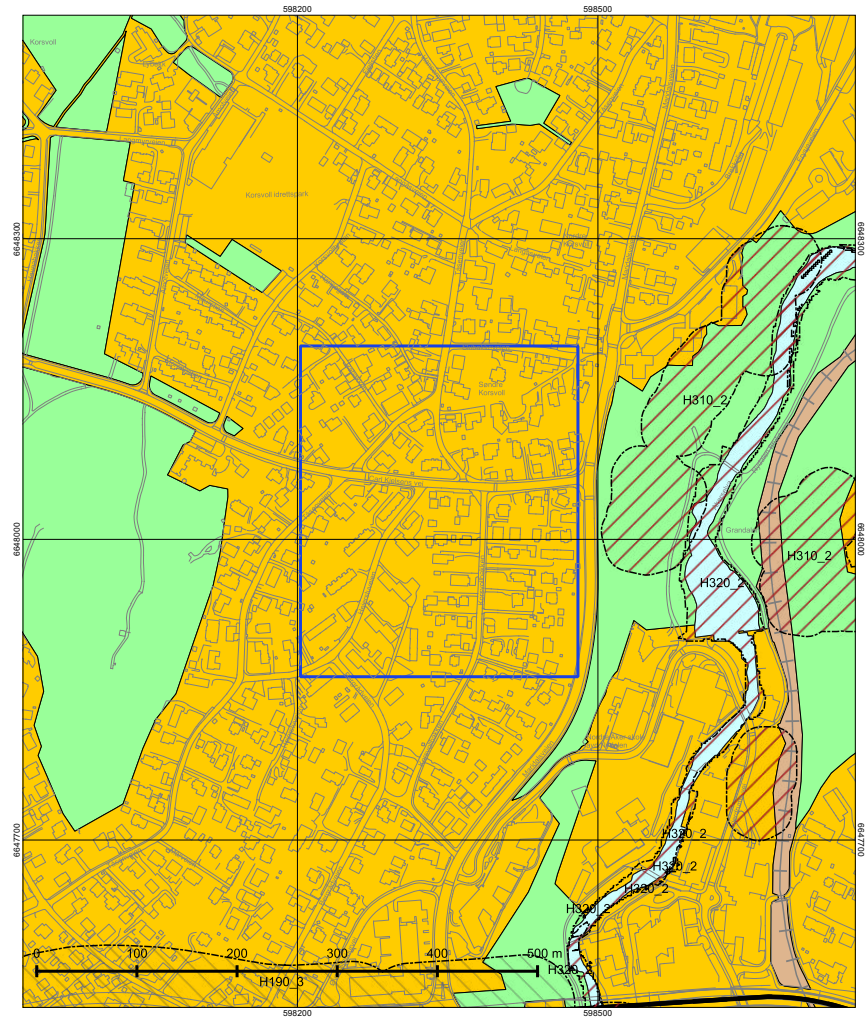
- 70 - Felles avkjørsel
  - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
  - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
  - 311 - Annet veiareal
  - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 
- 70 - Felles avkjørsel
  - 311 - Annet veiareal
  - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  - 913 - Formålavgrensning
  - 930 - Reguleringslinje
  - Formålgrense
- 
- Foreløpig plan
  - Plangrense (gammel lov)
- 
- Beregnet senterlinje veg
  - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

<p><b>Oslo</b></p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå).                  - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-4                  - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.                  - Kartet er sammenlagt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>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 Saksinnv.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
<p>Dato: 26.03.2025                  Bruker: tas                  Målestokk 1:1000                  Ekvivalens 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<p>PlottID/Best.nr: 328213/ 86508449                  Adresse: KORSVOLLBAKKEN 24B                  Gnr/Bnr: 58/16</p>	<p>Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP                  Kommentar:</p>



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 26.03.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Naturmangfold</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstillede reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>	
	<p>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rod) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>			
	<p>PlottID/Best.nr: 328213/ 86508449</p>	<p>Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP</p>		<p>Kommentar:</p>
	<p>Adresse: KORSVOLLBAKKEN 24B</p>	<p>Gnr/Bnr: 58/16</p>		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 26.03.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatssystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr: 328213/86508449 Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP</p>	<b>Kommuneplanen 2015–2030</b>		
	<p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p>		
	<p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a></p>		
	<p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.</p>		

## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



## S-4220

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

**Vedtaksdato:** 15.03.2006

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200913489](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Se sak 200913489, endret reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

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

*Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).*

*Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgraving av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.*

*Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)*

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

*Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)*

*Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)*

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

*Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)*

*Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgraving av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.*

*Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.*



## V150649

Ad. regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.53 bnr.140,Korsvoll.

V150649 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 16.06.1949

**Vedtatt av:** Reguleringsjefen

**Vedtaksdokumenter:** [194902519](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



## VEDTEKTER FOR SAMEIET KORSVOLLBAKKEN 24

Vedtatt i forbindelse med overtagelse av Korsvollbakken 24 B den.....

- 1) **Sameiet** består av to boligseksjoner med sameiebrøk 120/256. 24 A er seksjon 1 og 24 B er seksjon 2. Gårdssnummer er 58, bruksnummer 16. Felles areal er garasjen, gårdsplass og arealet rundt garasjen. Styret består av boligeierne i seksjon 1 og 2.
- 2) **Innkjørsel.** Veien fra Korsvollbakken går via Korsvollbakken 22, og det er tinglyst veirett. Utgifter til vedlikehold av denne veien frem til Korsvollbakken 24 skal deles likt på tre husstander ( nr 22, 24 A og 24 B)  
Innkjørselen på tomten til Korsvollbakken 24 er felles område for 24 A og 24 B. Utgifter og oppgaver rundt vedlikehold av denne, området rundt garasjen og felles trapp til B og vinterhage i A skal deles med 50 % på A og B.
- 3) **Garasje + biloppstillingsplasser.** Utgifter og vedlikehold av garasjen deles med 50 % på A og B. Oppstillingen er på flg. måte:  
A : garasje plass til venstre og biloppstillingsplass ved husveggen til A.  
B: -----«----- høyre og -----«----- på utsiden inntil muren.  
Ekstra parkeringsplass for B er bak biloppstillingsplassen til B. For A parkeres det inntil vinterhagen. På denne måten bør inn- og utkjørsel av garasjen for A og B fungere bra. Ved spesielle anledninger kan man avtale nærmere andre plasser. Det er ikke gateparkering i Korsvollbakken på nedsiden av Carl Kjelsens vei, men i andre veier i området.  
Det kan monteres f.eks skistativ eller annet på hver sin del.  
**Loftet** i garasjen deles på flg. måte: Området til venstre for trappen regnes som felles område og området til høyre deles på to like deler.  
**Takrenner** på garasjen renses en gang i året, enten høst eller vår. Den skal spyles og eventuelt males. Denne oppgaven deles på hvert hus.
- 4) **Utgifter.** Strømutgifter til garasje og felles trapp til hhv vinterhagen i A og inngangsdør til B. Strømutgifter til garasjen er nå koblet til det elektriske anlegget til 24 A og varmekabler i felles trapp er koblet til det elektriske anlegget for 24 b. Det foreslår derfor at A betaler for strøm til garasjen og B betaler for oppvarmingen av felles trapp.  
Kommunale avgifter deles med eierbrøken 120/376, og det avtales nærmere mellom huseierne hvordan betalingen skal skje.
- 5) **Retten til vedlikehold av felles tekniske installasjoner:**  
Den enkelte seksjonseier skal ha rett til adkomst til nødvendige tekniske installasjoner for inspeksjon og evt. vedlikehold i hele sameiet. Dersom dette medfører adkomst til den andre seksjonseierens eksklusive arealer vil begge seksjonseierne plikte å gi adgang til den det måtte gjelde. Sameiet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bygningen. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom

bygningen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

- 6) **Gjerder** i tomtegrensen. Det er montert et gjerde i retningen øst/vest mellom seksjon A og B. Hver enkelt seksjon har ansvar for vedlikehold av gjerde på sin side. Det er også montert et enkelt gjerde på sydsiden i tomtegrensen som er vedlikeholdsfritt. Hvis seksjon 2 ønsker et annet gjerde kan dette monteres og bekostes av seksjon 2. Her vil også hver enkelt seksjon ha ansvar for vedlikehold av gjerdet på sin side.
- 7) **Skillevegg.** Denne vedlikeholdes ved at hver seksjonseier maler på hver sin side.
- 8) **Vedlikehold** av østveggen i 24 B. Denne veggen ligger mellom A og B. Deler av denne veggen går henholdsvis over vinterhagen til 24 A. Boligeier i B skal ha tilgang til å vedlikeholde denne veggen ved å gå på vinterhavens tak i 24 A eller bruke stillas over vinterhagen. Ved en eventuell lekkasje fra taket i B som berører arealet i 24 A skal B betale for reparasjon av dette. Dette vil også gjelde dersom A har ansvaret for skade på veggen fra sin side som vil berøre B. En annen del av østveggen er en del av terrassen til A. Vedlikehold av denne har A ansvaret for.
- 9) **Hageavfall.** Det er nå bestilt to hageavfallsdunker fra Oslo kommune til 24 A. Behovet for å dele på dette med ny eier kan diskuteres. Hver seksjon kan eventuelt ha hver sin dunk og betale for den.

OSLO

For seksjon 1

Tone Kristin Lie

Kjetill Sigurd Jakobsen

For seksjon 2



Attestert kopi av dok.nr. 2025/219807/200  
Uthentet 2025-03-21 12:07

Side 2 av 8



Plan- og  
bygningsetaten

RETT KOPI

20.02.2025  
EBME

## Søknad om reseksjonering

<b>Tinglysingsrekvisenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn OSLO, PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Kommunens adresse Kjels 364 Semrum, 0102 OSLO	Kontaktperson Sigrid Torsdalen Mowls 9694 2742

## 1. Opplysninger om Innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (Hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn TONE KRISTIN LIE	Fødselsnr./Org.nr. 180258	Sameiets org.nr.	Telefonnummer 93036057
Adresse KORSVOLLBAKKEN 24A	Postnummer 0880	Poststed OSLO	

## 2. Opplysninger om eiendommen

Kommun.nr. 0301	Kommunens navn OSLO	Gårdsnr. 58	Bruksnr. 16	Festnr.
--------------------	------------------------	----------------	----------------	---------

## 3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1 og 2	180258	TONE KRISTIN LIE	1/2
1 og 2	120458	KJETILL SIGURD JAKOBSEN	1/2

## 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubriken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SM = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (kvever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (kvever oppmålingsforretning)
1	B	256	BG
2	B	120	BG

Nevner = 376

Dato 18.11.2024	Innsenderens underskrift <i>Tone Kristin Lie</i>	TONE KRISTIN LIE
--------------------	---	------------------

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2025/219807/200  
Uthentet 2025-03-21 12:07

Side 3 av 8

## 5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.  
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.  
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av hoveddel for seksjon 1 (del av terrasse og inngangstrapp) overføres/omdefineres fra hoveddel til tilleggsareal i bygning TB.  
Del av fellesareal (del av terrasse) overføres/omdefineres til seksjon 1 som tilleggsareal i bygning TB.  
Del av fellesareal (lysthus) overføres til seksjon 1 som tilleggsareal i bygning TB.  
Del av hoveddel for seksjon 2 (trapp til kjeller og areal under terrasse) overføres til seksjon 2 som tilleggsareal i bygning TB.  
Del av utvendig fellesareal overføres til seksjon 1 og 2 som tilleggsareal i grunn TG

Det gjøres ingen endringer i sameiebrøk.

## 6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

## 7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- alle bruksenheter på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- reseksjoneringen omfatter bare én grunnleiidom, festegrund eller anleggseiidom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- rammetillatelse eller lgangsettingsstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 18.11.2024	Innsenderens underskrift <i>Tone Lie</i>	TONE KRISTIN LIE
--------------------	---	------------------

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5



**8. Egenerklæring om at lovens tillegsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon også etter resekjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

**9. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele etendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over etendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisjon av oppmålingsforretting dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjon(e)likke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonsmålet dersom resekjoneringen gjelder sammenstilling av to eller flere eierseksjonsmål

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

**10. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter Jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1 OG 2	Oslo, 18.11.2024	<i>Tone Kristin Lie</i>	TONE KRISTIN LIE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1 OG 2	Oslo, 18.11.2024	<i>Kjetill Sigurd Jakobsen</i>	KJETILL SIGURD JAKOBSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift	
18.11.2024	<i>Tone Kristin Lie</i>	TONE KRISTIN LIE



**12. Styrets erklæring/samtykke**

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Vedledning til utfylling av søknad om resekjonerings»

Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til resekjonerings og/eller

Styret samtykker til resekjonerings (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 18.11.2024	<i>Tone Kristin Lie</i>	TONE KRISTIN LIE
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 18.11.2024	<i>Kjetill S. Jakobsen</i>	KJETILL SIGURD JAKOBSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner**

Fylls inn dersom resekjonerings av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**14. Kommunens saksbehandling**

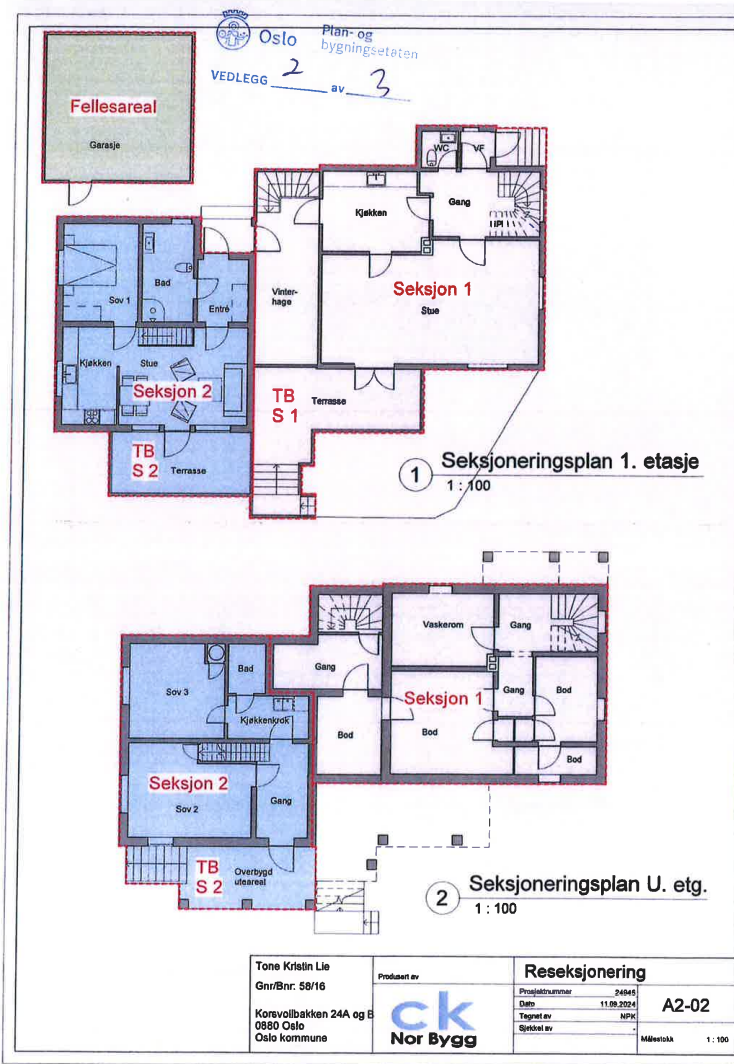
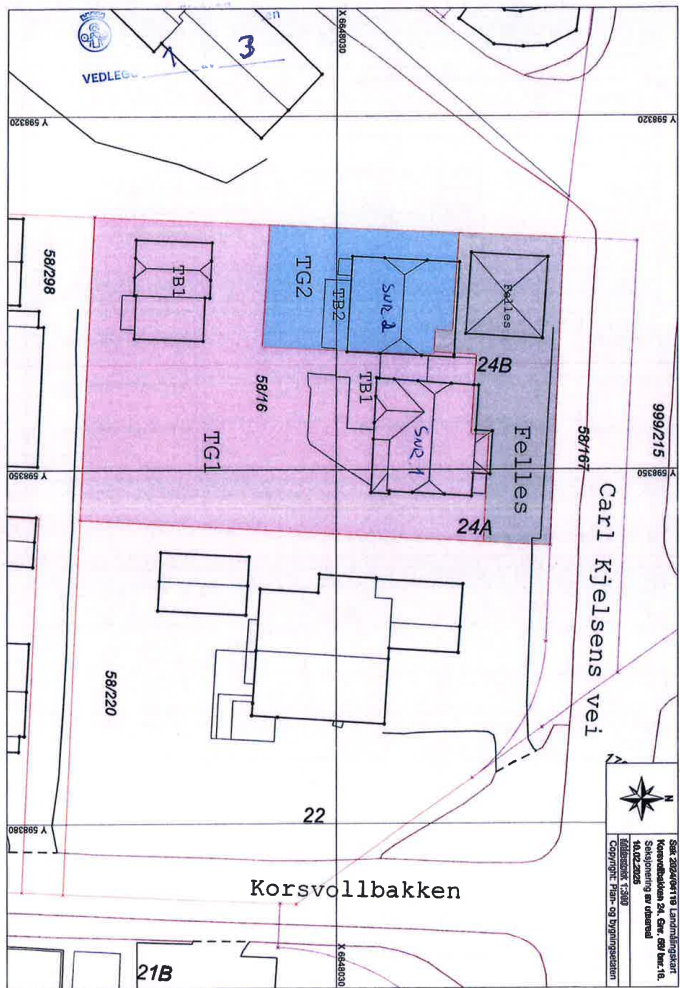
a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

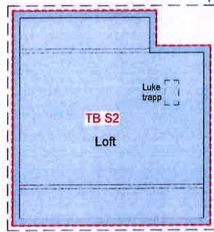
**15. Kommunen bekrefter at tillatelse til resekjonerings er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	58	16		1,2
Dato	Underskrift	Stempel			
16.12.2024	<i>Jørgen Dyrø</i>				

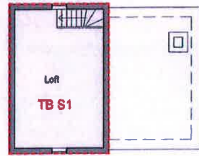
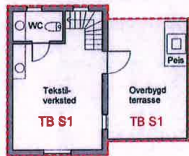
Dato	Innsenderens underskrift	
18.11.2024	<i>Tone Kristin Lie</i>	TONE KRISTIN LIE



Oslo Plan- og bygningsseteren  
VEDLEGG 3 av 3



1 Seksjoneringsplan 2. etg  
1 : 100



2 Seksjoneringsplan 1 uthus  
1 : 100

3 Seksjoneringsplan loft uthus  
1 : 100

Tone Kristin Lie Gnr/Bnr: 58/16 Korsvollbakken 24A og B 0880 Oslo Oslo kommune		<b>Røseksjonering</b>	
		Prosjektnummer: 24992 Dato: 11.09.2024 Tegnet av: NPK Spikket av:	<b>A2-03</b> Målestokk: 1 : 100



### SITUASJONSKART

over  
 GNR. 50 BNR. 16 PARSELL AV BNR. 3 DISTRIKT  
 NR. 22 og 24 til Korsvollbøken  
 SAK NR. 10297-09  
 AREAL: 213,26 m<sup>2</sup> KARTBLAD: NO, C 9 - 09 #  
 VEDTEKTER: Opplysn. og OSLO OPPMÅLINGSEISEN Jan. 65 ved Løken 65/144



Dette kart er et offentlig dokument, hvis det angir utlån, lån eller pant, ikke må fjernes, redigeres eller forandres.

### OSLO VANN OG KLOAKKVESEN

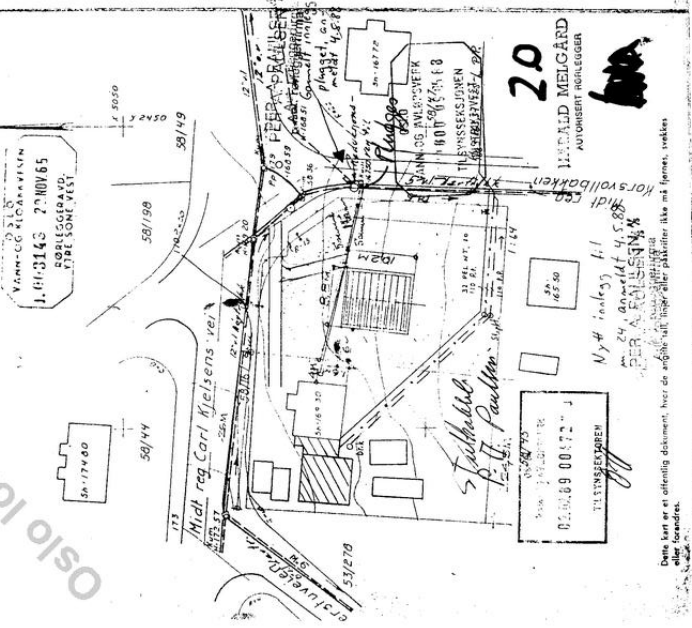
Det påhviler komiteeren å bekoste kloakk i regulert gate eller vei, til og langt tomten, når saken behandles.  
 VANN: 12 \* 6 - 5  
 STIGEHØIENDE: 100  
 SPY-PUMPE kan normalt ikke tillates. SEPLUKKANK.  
 OVERVANN: 9 W 1 - 12 W 1  
 Overvann tillates ikke ført til kloakkled, uten særskilt tillatelse.  
 BEMERKNINGER:  
 BYGGESAK I ORDEN: OSLO 18/165  
 OFFENTLIGGJORTE LEDNINGER  
 18/165  
 18/165

Opplysningsvesen  
 Det foresl. over saken vil ført i offentlig utvalg.  
 Kartlegging av vann og kloakk i området.  
 For å få tillatelse til å bygge ut vann og kloakk i området, må det søkes om tillatelse til å bygge ut vann og kloakk i området.  
 Situasjonsskizze: Vann og kloakk i området vil bli bygget ut i 1965. Det er foreslått å bygge ut vann og kloakk i området i 1965. Det er foreslått å bygge ut vann og kloakk i området i 1965.



### SITUASJONSKART

over  
 GNR. 50 BNR. 16 PARSELL AV BNR. 3 DISTRIKT  
 NR. 22 og 24 til Korsvollbøken  
 SAK NR. 10297-09  
 AREAL: 213,26 m<sup>2</sup> KARTBLAD: NO, C 9 - 09 #  
 VEDTEKTER: Opplysn. og OSLO OPPMÅLINGSEISEN Jan. 65 ved Løken 65/144



Dette kart er et offentlig dokument, hvis det angir utlån, lån eller pant, ikke må fjernes, redigeres eller forandres.

### OSLO VANN OG KLOAKKVESEN

Det påhviler komiteeren å bekoste kloakk i regulert gate eller vei, til og langt tomten, når saken behandles.  
 VANN: 12 \* 6 - 5  
 STIGEHØIENDE: 100  
 SPY-PUMPE kan normalt ikke tillates. SEPLUKKANK.  
 OVERVANN: 9 W 1 - 12 W 1  
 Overvann tillates ikke ført til kloakkled, uten særskilt tillatelse.  
 BEMERKNINGER:  
 BYGGESAK I ORDEN: OSLO 18/165  
 OFFENTLIGGJORTE LEDNINGER  
 18/165  
 18/165

Opplysningsvesen  
 Det foresl. over saken vil ført i offentlig utvalg.  
 Kartlegging av vann og kloakk i området.  
 For å få tillatelse til å bygge ut vann og kloakk i området, må det søkes om tillatelse til å bygge ut vann og kloakk i området.  
 Situasjonsskizze: Vann og kloakk i området vil bli bygget ut i 1965. Det er foreslått å bygge ut vann og kloakk i området i 1965. Det er foreslått å bygge ut vann og kloakk i området i 1965.





Utskriftsdato: 25.03.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

### Om rapporten

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

### Eiendomsskatt

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

### Ufakturerte terminer

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

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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



Utskriftsdato: 25.03.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-58/16</b>	<b>DelNr. 1</b>	<b>Kommunale avgifter</b>	<b>NOK 41 005,14</b>
Eiendomsadresse:	Korsvollbakken 24B 0880 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Jakobsen Kjetill Sigurd Korsvollbakken 24a 0880 OSLO		
Eiernavn:	Jakobsen Kjetill Sigurd	<b>Totalt</b>	<b>NOK 41 005,14</b>

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	10 209,37	0,00	25030000020258019	11436189	04.03.2025	25.03.2025
<b>Totalt å betale</b>			<b>10 209,37</b>					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	12 239,58
Vann- og avløpsgebyr	28 522,56
<b>Totale avgifter</b>	<b>41 005,14</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Utskriftsdato: 25.03.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-58/16/0/2</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Korsvollbakken 24B 0880 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 6 371,00
Fakturamottaker:	Jakobsen Kjetill Sigurd Korsvollbakken 24a 0880 OSLO		
Eiernavn:	Jakobsen Kjetill Sigurd	<b>Totalt</b>	<b>NOK 6 371,00</b>

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	1 592,75	0,00	25030000234064013	11407698	04.03.2025	25.03.2025
<b>Totalt å betale</b>			<b>1 592,75</b>					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Eiendomsskatt	6 371,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>6 371,00</b>

\*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

— Velkommen til

# Nordvik Ullevål

**Sognsveien 70B, 0855 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva

**[nordvikbolig.no/kontorer/ulleva](https://nordvikbolig.no/kontorer/ulleva)**

boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**23 00 65 60**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for Nordviks kunder

### Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

### Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



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



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



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

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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



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



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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPER** 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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

**10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE**

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Korsvollbakken 24B 0880 OSLO

Betegnelse: Gnr 58, bnr 16, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



