



Bolteløkka allé 11A

— Velkommen til

Bolteløkka allé 11A



Bolteløkka / St.Hanshaugen

Klassisk og lekker 3-roms med ettertraktet beliggenhet | Tilbaktrukket |
God takhøyde | Peis | Sentralt |

Prisantydning	7 300 000,-
Fellesgjeld	96 455,-
Omkostninger	186 250,-
Totalpris	7 582 705,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 106,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892
Megler	Janne Jæger-Amland
Telefon	917 79 993
E-post	j.amland@nordvikbolig.no





40



Ballelekkä allé



Kort fortalt

Velkommen til Bolteløkka Allé 11A - en klassisk selveier med 2 soverom, god standard og attraktiv beliggenhet! Leiligheten ligger i byggets 1.etg, skjermet og tilbaketrukket fra gaten. Her bor du rolig til, samtidig sentralt med kort vei til alt byen har å by på. Leiligheten er gjennomgående med god standard og har klassiske detaljer som heltre gulv og dører, stukkatur og rosetter, god takhøyde og brystningspanel. De store vindusflatene slipper inn mye naturlig lys og gjør at leiligheten oppleves luftig og romslig.

Høydepunkter:

- Klassiske detaljer som stukkatur og rosett
- God standard
- Peis
- Snekkerbygde garderobeløsninger
- Takhøyde på over 3m.
- Hyggelig bakhage med sittegrupper
- 3 boder
- Ettertraktet beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 80 kvm

Beskrivelse

Leilighet

1. etasje:

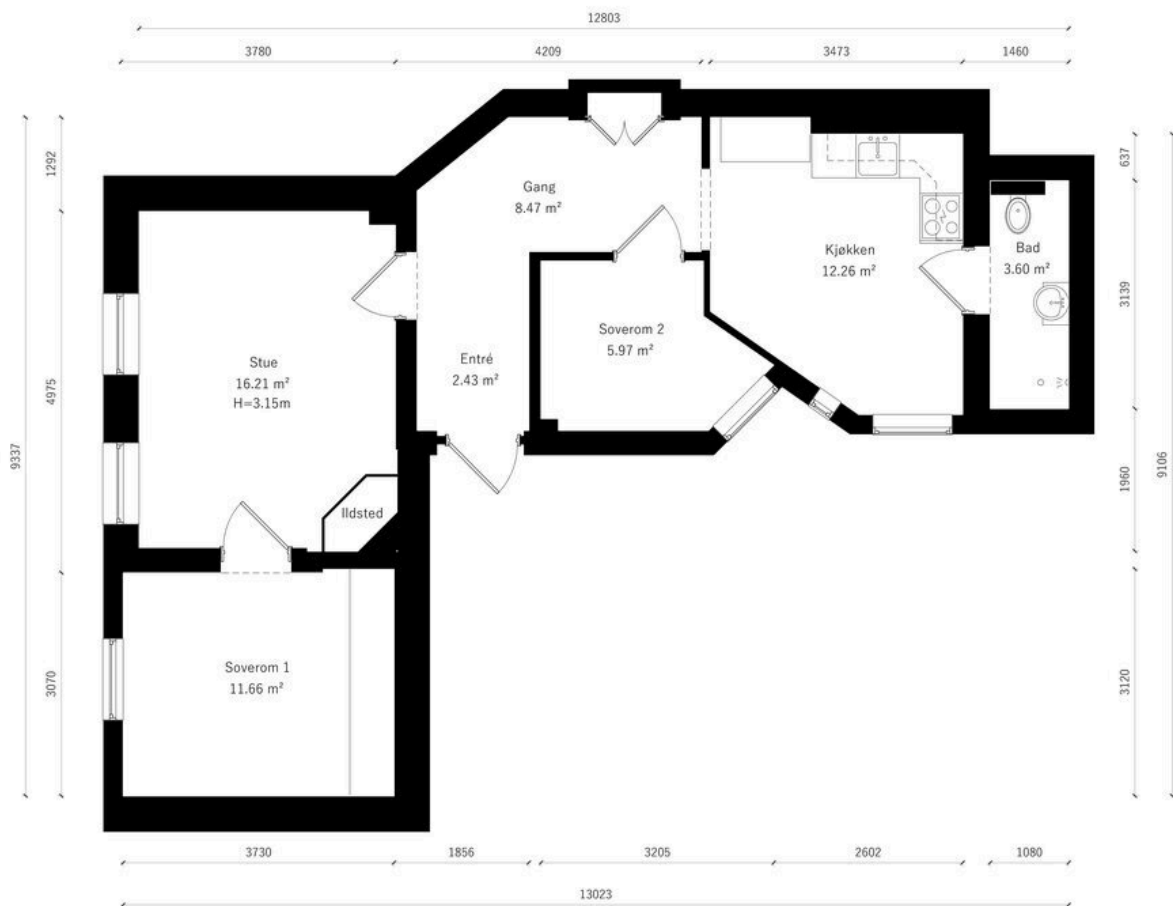
BRA-i: 67 kvm. Bad, Kjøkken, Kontor, Soverom 1, Entre/Gang, Stue, Soverom 2.
Total BRA: 67 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 9 kvm. Bod.
Total BRA: 9 kvm.

2. etasje:

BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.



Bolteløkka allé

1.Etasje



Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert





































Informasjon

Bolteløkka allé 11A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

56-0250/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Bolteløkka allé 11A, 0454 OSLO
Gnr 217, bnr 40, snr 3 i Oslo kommune

Selger

Knut Selmer

Kjøpesum og omkostninger

7 300 000,- (Prisantydning)

96 455,- (Andel av fellesgjeld)

7 396 455,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

184 900,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

186 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

198 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 582 705,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

7 595 405,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1892

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 67 kvm

BRA-e: 13 kvm

Totalt BRA: 80 kvm

Beskrivelse:

Leilighet

1. etasje:

BRA-i: 67 kvm. Bad, Kjøkken, Kontor, Soverom 1, Entre/Gang, Stue, Soverom 2.

Total BRA: 67 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 9 kvm. Bod.

Total BRA: 9 kvm.

2. etasje:

BRA-e: 4 kvm. Bod.

Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 4 kvm og to kjellerboder på til sammen, avrundet til 13 kvm, oppført som BRA-E. Kjøkken vegg er foret ut for rør til leiligheten, og areal i utforet vegg er inkludert i areal oppsett. Dette utgjør ca 1,2 kvm. Enheten er oppmål til 66,52 kvm avrundet til 67 kvm.

Innhold

1.etg: Stue, gang, kjøkken, bad og soverom.

Kjellerbod og loftsbod.

Standard

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte flater, tapet, panel og brystningspanel. Flislagte vegger på bad.

Tak: Malte slette flater, panel. Stukkatur og rosetter enkelte steder.

Gulv: Originale tregulv, fliser på bad og ved ildsted. Slipt furugulv på kjøkken.

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

takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad, Overflate gulv

På gulvet er det lagt fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 22 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren, noe som er under kravet på 25 mm. Det er også registrert bom (hulrom) under enkelte fliser.

Kjøkken, Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte med kullfilter. Det foreligger ikke andre mekaniske eller forserte avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilator med kullfilter får automatisk tilstandsgrad 2 iht. NS 3600.

Vinduer

Vinduene består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986, samt vinduer fra 2003 på kjøkken og soverom mot bakgård. Det er påvist normal brukslitasje, men vinduene fra 1986 har overskredet forventet levetid (20–30 år).

Etasjeskiller/gulv mot grunn

Det ble målt avvik i høyde på 14 mm over 2 meter og 15 mm totalt i kjøkkenet. På soverommet ble det målt 9 mm over 2 meter. Dette overskrider punktavvik iht. NS 3600.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre. Ifølge NVE er området vurdert til moderat til lav risiko.

Innvedige vannledninger

Vannrør i kobber (synlige bak kjøkkenvask) er fra før år 2000 og dermed over 25 år gamle. Stoppekranen er treg og trenger smøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er utløpt.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Det er pr. d.d. gratis parkering i gaten (parkerings forbudt mellom kl.14 og kl.15.)
Det er garasjeanlegg i nabobygget, der er det venteliste pr. d.d.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS Elvia rapport
Saks nr:5369838

1. Kabelinnføringer er nå tettet
2. Har montert en ny dobbel stikkontakt på vegg uten jord.
3. Har satt på en koblingsboks
4. Har byttet til en stikk med jord slik at alle er av samme type.
5. Har montert en ny dobbel stikkontakt på vegg med jord. Har også montert en ny dobbel stikk påvegg uten jord i entre. 25.03.2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 25.03.2024

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Gjennomgående 3-roms leilighet i bygg fra 1895, hvor det originale uttrykket er godt ivarettatt etter modernisering. Leiligheten har klassiske detaljer som stukktatur, rosetter, store vindusflater og generøs takhøyde. Det er opparbeidet bakgård til felles bruk. Leiligheten har slipte originale tregulv og vegger med slette, malte overflater. Det finnes flere plassbygde garderobeløsninger. Boligen inneholder entré/gang med tilgang til stue, to soverom, kjøkken og bad. Leiligheten holder en god standard og fremstår som velholdt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Lamper i stue, soverom og hengende lampe på kjøkken. Hyller i bod.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes til annet enn boligformål. Ved overdragelse eller utleie av en seksjon skal styret godkjenne ny seksjonseier eller leietaker.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Varmekabler på bad

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 106,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, generelt vedlikehold, trappevask, Internett/TV (Telenor),

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 654 141,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 616 562,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bolteløkka Allé 11, orgnr. 995970481

Om sameiet

Sameiet består av 13 eierseksjoner. Sameiet Bolteløkka Allé 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995970481, og ligger i

bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Bolteløkka Allé 11. Gårds- og bruksnummer: 217/40

Regnskapsfører er Vega Regnskap.

Fra årsberetning 2024:

Fuktproblematikk kjeller

Det har gjennom 2024 blitt utført omfattende tiltak for å utbedre fuktproblematikk i kjelleren, og alle tiltak anbefalt av MycoTeam er gjennomført.

Følgende tiltak har blitt gjennomført:

- * Vanntrykk mot fasaden redusert ved
 - Sikre at vann fra nedløpsrør føres bort fra fasaden
 - Utbedring fall mot fasade i bakgård
 - Utbedring av murpuss på fasade
 - Rense kum og sikre god avrenning
 - Rens av takrenner mot bakgård og på fremside av bygg
 - Utlufting vurdert og utbedret ved behov
 - Oppmuring av gulv under portrom og tilstøtende rom kjeller A
 - Puss av vegg og behov i kjeller
 - Skadet treverk og annet uønsket materiale fjernet
 - Luftavfukter installert i kjeller B

Alle disse tiltakene ble finansiert av innestående midler på foliekonto, uten utvidelse av felleslån. Alle tiltak var gjennomført sen høst 2024, og ser ut til å ha positiv effekt.

Det er en pågående sak om utbedring av takvinduer. Tidligere utbedring av vinduene ifbm lekkasje var ikke godt nok og styret har inngått en ny avtale med annen håndverker for å rette opp i det som er gjort. Situasjonsbeskrivelse og tiltak er beskrevet i dokumentet "Ekstraordinært Sameiermøte" og "Protokoll

sameiermøte" som ligger vedlagt i salgsoppgave.

I tillegg har aktiviteten vært knyttet til:

- * Ordinær drift av sameiet
- * Ferdigstille rehabilitering og utbedring ifm. soppskade i kjeller inklusive avslutning av forsikrings sak
- * Service av brannvarslingsanlegget
- * Bytte av taklamper i kjeller A (som følge av en feil), kjeller B bør også byttes
- * Vurdering av elektrisk anlegg i kjeller, utbedring av feil gjennomført
- * Vurdering av vannrør og isolasjon rundt vannrør i kjeller (utbedring anbefales for å redusere risiko frosts kader og positiv effekt for fukt i kjeller ved redusert kondens)
- * Feilsøking varmekabel i takrenne ytterfasade Ullevålsveien, feil må utbedres
- * Kartlegging av gjennomførte og påkrevde tiltak for en vedlikeholdsplan. Merk særlig at de originale soilrørene i gården for lengst har passert forventet levetid, situasjonen bør kartlegges og arbeid planlegges
- * Laget årshjul for styrearbeid
- * Inngått avtale med Telenor som leverandør av internett og TV (fiber), til erstatning for Telia.

Det er ingen planlagt økning av felleskostnader inneværende år, heller ingen spesielle planer for vedlikehold, ref. styreleder.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmeidler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 96 455,-pr. 01.06.2025

Sameiet har lån: (andel lån for seksjonen beregnes via eierbrøk)

Långiver: DNB

Saldo: 1 670 162,-

Nedbet. dato: 01.09.2035

Rentesats: 7,45% pr. 10.06.2025

Type lån: Serielån

Det ble i mai 2025 foretatt en ekstraordinær innbetaling på sameiets lån. Alternativet var å øke felleskostnadene med 10%, men styret ble enige om en ekstra innbetaling fra hver enkelt seksjon. Dette er nå betalt inn og felleskostnadene forblir som de har vært.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultatregnskap for 2024 viste et årsresultat med kr - 72 466 ,- i underskudd. For 2025 er det budsjettet med et overskudd på kr 86 233,-.

Vedtekter og husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler. Disse ligger vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 89808705

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 852 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt, 858 kvm. Tomten ligger på toppen av Bolteløkka Allé, med hage i front og utsyn over fritt og åpent skoleområde og hyggelig gate med gammel trehusbebyggelse, bygårder og hager. Opparbeidet, koselig bakgård med felles grill og utemøblement.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggenhet på Bolteløkka like ved Adamstuen, Fagerborg og St. Hanshaugen. Leiligheten ligger på toppen av Bolteløkka Allé, tilbaketrukket fra gaten med hage

på forsiden. Dette er et rolig og frodig område med flotte parker, turområder, kaféer og noe av det beste byen kan by på av forretninger. Her er gode restauranter og kulturelle tilbud. I Bogstadveien ca. 15 minutters gange unna finner du spennende uteliv og byens kanskje vakreste handlegate.

Leiligheten har god beliggenhet i forhold til skoler, med gåavstand til både barne-, ungdoms- og en rekke videregående skoler. Barneskole: Bolteløkka skole (2 min. å gå), ungdomsskole: Fagerborg (ti minutter å gå), videregående: Gåavstand til alle sentrumsskolene: Katta (Oslo katedralskole) er nærmest, Edvard Munch videregående, Foss videregående, Elvebakken for å nevne noen. Leiligheten ligger vis a vis Ullevålsveien skole (spesialskole for barn fra hele Oslo). Her har man tilgang på flott lekeplass, uteområde og fotballbane.

Servicetilbud:

Beliggenheten er i seg selv så sentral at du har gangavstand til det meste av sentrums øvrige fasiliteter og spennende bydeler. Både Majorstuen med Bogstadveien, St. Hanshaugen og selve sentrumskjernen er innenfor en liten tur til fots eller med sykkelen. I Thereses gate rett ved leiligheten ligger Kiwi, Coop Extra og Godt Brød, og noen kvartaler ovenfor finner man både Joker, Åpent Bakeri og Pizza Pancetta. I tillegg byr en rekke restauranter på fin middag med god drikke.

Rekreasjonsområder:

Umiddelbar nærhet til Idioten, friområdet på Valleløkka med sine flotte rekreasjonsområder Her er det skøytebane og akebakke om vinteren, og park, fotball- og basketbane om sommeren. Kort vei også til Stensparken hvor det er kafé med uteservering i sesong. Videre er det enkelt å sveipe innom St. Hanshaugen når du er på tur. Besøk også Bislett Stadion for innendørs løping i proffe omgivelser, og for annen innendørs trening er både SATS Fagerborg og/eller Bislett og Fresh Fitness i Pilestredet gode alternativer. Det er godt

kollektivtilbud med buss og trikk. Ca. 3 min. til Adamstuen trikkeholdeplass, ca. 2-3 minutter til buss nr. 37 og ca. 5 min. til 21-bussen. Det er gangavstand til både OsloMet, Universitet i Oslo og Tannlegehøyskolen. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og flybuss.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1893.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

Saksnr: 202207037

Saken gjelder: Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé

Saksnummer 202302002: Bolteløkka allé 10 A-B - Bruksendring av loft (H05) til boliger, oppdelinger av leiligheter i plan 2-4 og installasjon av heis

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/40/3:

25.02.1893 - Dokumentnr: 941554 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1987 - Dokumentnr: 42948 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1976 - Dokumentnr: 506603 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 100/1500

30.06.1987 - Dokumentnr: 42948 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 100/1500

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 13 SEKSJONER

30.06.1987 - Dokumentnr: 42948 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 100/1900

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 nødvendigvis utbedringer.

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers 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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at

handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 171,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtageshonorar per stk. (første visning gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 570,-

Samlet skal selger betale kr. 117 431,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. juni 2025

Ansvarlig megler

Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 91779993

Meglerforetaket

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA

Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919159863



Vedlegg

Bolteløkka allé 11A

Bolteløkka allé 11A

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 172 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

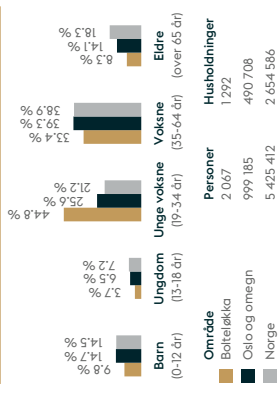
Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	3 min ⚡ 0,3 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	12 min ⚡ 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	16 min ⚡ 1,3 km
Fagerberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	9 min ⚡ 0,8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min ⚡ 0,9 km
Heitberg Bilslett	10 min ⚡
Akademiet videregående skole O... 450 elever	11 min ⚡ 0,9 km

Offentlig transport

Colletts gate Linje 37	4 min ⚡ 0,3 km
Stensgata Linje 17, 18	4 min ⚡ 0,4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min ⚡ 1,7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min ⚡ 1,9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚆 3,3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høytlig 61/100

Barnehager

Lovisenberg Diakonale barnehag... 64 barn	9 min ⚡ 0,7 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min ⚡ 0,7 km
Amigos Vestre Aker barnehage (...) 16 barn	9 min ⚡ 0,8 km

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Ullevålsvn. spetsalskole	3 min ⚡
Bolteløkka - fleraktivitetssal	3 min ⚡
EVO Adamstuen	4 min ⚡
The Work Out	6 min ⚡

«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

— Sitat fra en lokalbjente

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100






Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Bolteløkka allé 11 A, 0454 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 217, bnr. 40, snr. 3
-  # Andelsnummer 100/1900



Norsk takst

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



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

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

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

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 Rapportdato: 13.06.2025 Oppdragsnr.: 22136-1447 Referansenummer: RV1773

Autorisert foretak: EK Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Thomas Espolin-Kahrs Vår ref:



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



Rapportansvarlig



Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Bolteåkka allé 11 A, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 40
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 3-roms leilighet i bygg fra 1895, hvor det originale uttrykket er godt ivarett etter modernisering. Leiligheten har klassiske detaljer som stukkatur, rosetter, store vindusflater og generøs takhøyde. Det er opparbeidet bakgård til felles bruk. Leiligheten har slipte originale tregulv og vegger med slette, malte overflater. Det finnes flere plassbygde garderobeløsninger. Boligen inneholder entré/gang med tilgang til stue, to soverom, kjøkken og bad. Leiligheten holder en god standard og fremstår som velholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eiendommen har saltakskonstruksjon tekket med både takpapp og takstein.

Bygningen er en murgård oppført i 1895, tegnet av arkitekt J. Grøstad. Fasadene er forblendet med pussete flater. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert (B30/DB35). Det er installert callinganlegg med forbindelse til gateplan.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av originale tregulv, samt fliser på bad og under ildested. Veggene har en kombinasjon av tapet, malte flater, brystningspanel og trekleddning. Himlingsflatene er slette malte, med stukkaturer og rosetter.

Det finnes plassbygde garderobeløsninger flere steder i boligen. Takhøyden i stuen er målt til 315 cm.

Etasjeskillerne er oppført med trebjelkeag, isolert med antatt stubbeløftsleire.

Boligen har en åpen hjørnepeis tilknyttet sameiets teglsteinspipe. I fellesarealene er det en malt tretrapp som leder opp til loft, med rekkverk av tre på den ene siden.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i treverk, antatt fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fislagt baderom fra 2011 med gulvvarme. Veggene er kledd med 32 x 11 cm fliser, og himlingen er malt. Belysningen består av spotter i taket. På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 22 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

Badet har plastsluk, og det er observert at membranen er ført under klemringen.

Badet er innredet med baderoms møbel med dører og en toppmontert servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det spill med integrert belysning og stikkontakt. På veggen er det montert håndklevarmer.

Dusjonen består av et dusjhjørne med dusjforheng, og badet har veggmontert toalett. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk vifte som trekker ut luften.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra 2014 og består av profilerte fronter fra IKEA. Gulvet er belagt med slipt furugulv, og veggene er kledd med malt panel. Bak vasken er veggen utført og utstyrt med luke for

tilgang til rørgater. Taket er i malt panel, med taklamper og belysning under overskapene som lyskilder. Benkeplaten er i heltre, med underlimt metallvask og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert fliser.

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet gir rikelig med naturlig lys.

I et skap på kjøkkenet er det plassert en vaskemaskin uten vannsikringsystem. Det anbefales å ettermontere vannstoppesystem.

Det er montert avtrekksvifte fra IKEA med kullfilter.

Se ellers tilstandsrapporten for detaljer rundt hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

På badet, i skapet under servanten, er det plassert et fordelerskap. Bak kjøkkenvasken finnes en rørgate med flere stoppeventiler. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på både bad og kjøkken. Boligen har naturlig ventilasjon, hvor tiluften kommer inn gjennom lufteventiler plassert i overkant av enkelte vinduer.

Det er installert en varmtvannsbereder på 200 liter fra 2014.

Sikringskapet, som er plassert i gangen, er utstyrt med automatsikringer. Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget av Elvia den 24.01.2024.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat i henhold til gjeldende krav. I tillegg finnes det et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest

Det foreligger følgende:

Bolteåkka alle 11 - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1893
Bolteåkka alle 11 - Forandr arb - Exdok (attestert) - 1908
Bolteåkka alle 11 - Vannklossetter - Exdok (uattestert) - 1936
Bolteåkka alle 11 - Innr bad 1-3 etg - Ferdigattest - 1967

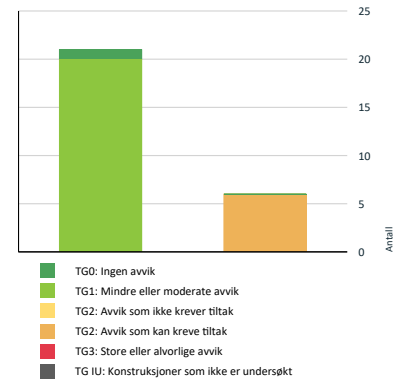
Bolteåkka allé 11 A, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 40
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne taktrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Utbedringskostnader i forbindelser med TG3 (tilstandsgrad 3) er kun estimater.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

🔴	Utvendig > Vinduer	Gå til side
🔴	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
🔴	Innvendig > Radon	Gå til side
🔴	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
🔴	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
🔴	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1895

Kommentar
Eiendommen er en murgård oppført i 1895, tegnet av arkitekt J. Grøstad

Standard

3-roms leilighet i bygg fra 1892, leiligheten ligger i høy første etasje med romslig felles areal foran inngangsfør. Fra entreen har du inngang til stuen, soverom og kjøkken med videre inngang til bad og hovedsoverom via stue. Boligen holder normal god standard med slipte originalgulv og lite slittasje på øvrige overflater.

Vedlikehold

En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak konstruksjon tekket med takpapp og takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert. (se forøvrig protokoll fra årsmøte vedr tidligere arbeid på tak og lekkasjer)

Veggkonstruksjon

Eiendommen er en murgård oppført i 1895, tegnet av arkitekt J. Grøstad. Fasadene er forblendet med pussede flater.

Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og veggkonstruksjonen er kun beskrevet – den er ikke inspisert eller vurdert.

Vinduer

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986. På kjøkkenet og soverom mot bakgården er det vinduer med 2-lags isolerglass fra 2003.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og aldersmessig slittasje.

Årstill: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

Dører

Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Det er også et calling-anlegg til gateplan. Døren viser liten slittasje



Boder

Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 4 kvm og to kjellerboder på til sammen ca. 13 kvm.

Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulvflater består originale tregulv, sist slipt i 2020 (jf. tidligere salgsoppgave), samt fliser på gulv i bad og under ildsted. Veggene har en kombinasjon av tapet, maling og trekledning og brystningspanel. taket er slett malt, med stukkaturer og rosetter.

Det finnes plassbygde garderobeløsninger flere steder i boligen. Takhøyden i stuen er målt til 315 cm.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal brukslittasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke nærmere. Noe overflateoppussing bør normalt påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskilleene består av trebjelkelag isolert med antatt stubbeloftsleire.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det presiseres at mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten å bli fanget opp ved denne kontrollmetoden, og at større avvik kan eksistere i rom som ikke er kontrollert.

I denne boligen er kjøkkenet og soverom kontrollert:

På kjøkkenet ble det målt 14 mm avvik over 2 meter, og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

På Soverommet ble det målt 9 mm avvik over 2 meter, og totalt 10 mm gjennom hele rommet.

I henhold til NS 3600 er tillatt avvik maksimalt 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet. Kjøkkenet overskrider dermed punktavviket, men holder seg innenfor totalavviket. Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på dette.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har en åpen hjørnepipe tilknyttet sameiets teglsteinpipe fra byggeåret. Pipen ble rehabilitert i 2012. Pipen er sameie ansvar og ikke videre vurdert.



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Det er en malt tretrapp i fellesområdene som leder opp til loft, med rekkverk av tre på den ene siden. Tilstanden på trappen er ikke vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TO 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører i treverk antatt fra byggeår. Dørene er av eldre dato, de fleste åpner og lukker seg som forventet, tatt alder og normal brukslitasje i betraktning. Enkelte dører vil trenge justering.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Pent flislagt badetrom fra 2011 med gulvvarme.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av badet.

Uten dokumentasjon er vurderingen begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater og installasjoner. Det er ikke foretatt inngrep, og vurderingen er dermed basert utelukkende på det som er synlig og tilgjengelig ved befaring.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det montert 32 x 11 cm fliser, og himlingen er malt. Belysningen består av spotter i taket.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen.

Det presiseres at det likevel kan forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 22 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrifter skal det vanntette sjiktet i alle ytterkanter av våtrommet være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket avvik under kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på badetromsgulvet. Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser. Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullvid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk, og det er observert at membranen er ført under klemringen.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på synlige observasjoner og badets alder, i tråd med forventet levetid.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med baderomsbømler med dører og en toppmontert servant med ettgreps blandeblender. Over servanten er det speil med integrert belysning og stikkontakt.

På veggene er det montert håndklevarmer. Dusjsonen består av et dusjhjørne med dusjforheng. Badet har veggmontert toalett.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker luften, det er tilluft fra åpninger i eldre dør (TG2) NB døren er skjev og vil trenge justering. Etter justering når dør er tett vil badet trenge tilluftsventiler i dør.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har våt sone mot yttervegg, badet har uforet vegg på mur, noe som medfører at hulltaking for fuktsøk ikke er mulig.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at målingene kun gir en indikasjon på fuktforholdene og ikke skal oppfattes som en garanti for konstruksjonens tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulvet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er fra 2014 og består av profilerte fronter fra IKEA. Gulvet har slipt furugulv, og veggene er kledd med malt panel. Veggene bak vasken er utforet og har luke for tilgang til rørgater. Taket er i malt panel, med taklamper og belysning under overskapene som lyskilder.

Benkeplaten er i heltre, med underlimt metallvask og ettgreps blandedbatteri. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert fliser.

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplatt. Kjøkkenvinduet gir rikelig med naturlig lys.

Følgende hvitevarer er installert:
Integrert komfyr fra IKEA
Induksjonstopp fra IKEA
Oppvaskmaskin fra IKEA
Kombiskap fra Bosch
Avtrekksvifte fra IKEA
Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet. I et skap på kjøkkenet er det plassert en vaskemaskin uten vannsikringsystem, det anbefales å ettermontere vannstoppesystem.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte fra IKEA med kullfilter. Avtrekket er funksjonstestet, og det ble ikke registrert noen avvik ved testen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

På badet, i skapet under servanten, er det plassert et fordelerskap. Skapet inneholder stengeventiler for både varmt og kaldt vann. Stengeventilene er noe trege og vil ha behov for smøring.

Bak vasken på kjøkkenet er det en rørgate med flere stoppeventiler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør i kobber (synlige bak kjøkkenskiv) er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløp, stoppekran er treg. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Stoppekran må smøres opp.

TO 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TO 1 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon. Tiltuften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TO 1 Varmtvannstank

Ny varmtvannsbereider 200L fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TO 1 Oppvarming

Boligen har elektriske panelovner i de fleste rom. I stuen er det elektriske varmekabler og peis som supplerende varmekilder.

Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og er plassert i gangen. Det ble utført kontroll av elektriske anlegg den 24.01.2024, fra Elvia. Alle avvik er lukket.

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

Spørsmål til Eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektrokompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur og naturstein fundamentert til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

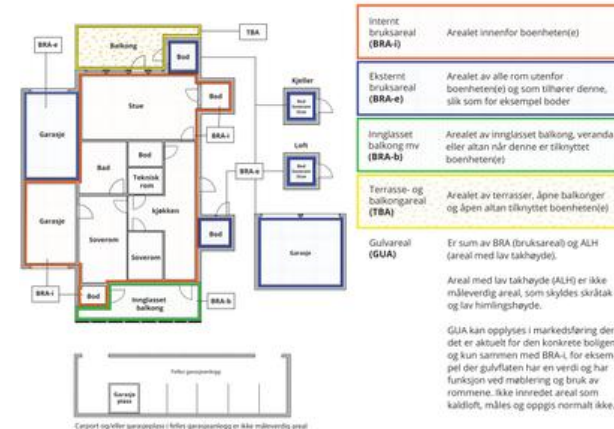
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bolteløkka allé 11 A, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 40
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO



Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	67			67	
Loftsbod		4		4	
Kjellerbod		9		9	
SUM	67	13			
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Kontor, Soverom 1, Entre/Gang, Stue, Soverom 2		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 4 kvm og to kjellerboder på til sammen, avrundet til 13 kvm, oppført som BRA-E. Kjøkken vegg er foret ut for rør til leiligheten, og areal i utforet vegg er inkludert i areal oppsett. Dette utgjør ca 1,2 kvm. Enheten er oppmålt til 66,52 kvm avrundet til 67 kvm.

Arealen er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest

Det foreligger følgende:

- Bolteløkka alle 11 - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1893
- Bolteløkka alle 11 - Forandr arb - Exdok (attestert) - 1908
- Bolteløkka alle 11 - Vannklossetter - Exdok (uattestert) - 1936
- Bolteløkka alle 11 - Innr bad 1-3 etg - Ferdigattest - 1967

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Bolteløkka allé 11 A, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 40
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	13

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	40		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Bolteløkka allé 11 A							
Hjemmelshaver							
Selmer Knut							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Sameiet Bolteløkka Alle 11	995970481	H0101	Egen regnskapsfører.	Knut Selmer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
100/1900

Kommentar

Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Bolteløkka allé 11 A, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 40
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO



Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Sameiebrøk seksjon 3: 100/1900, Sameiebrøk BRA 64/1368

Bolteløkka allé 11 A, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 40
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Bolteløkka like ved Adamstuen, Fagerborg og St. Hanshaugen. Leiligheten ligger på toppen av Bolteløkka Allé, tilbaketrukket fra gaten med hage på forsiden. Dette er et rolig og frodig område med flotte parker, turområder, kaféer og noe av det beste byen kan by på av forretninger. Her er gode restauranter og kulturelle tilbud. I Bogstadveien ca. 15 minutters gange unna finner du spennende uteliv og byens kanskje vakreste handlegate.

Leiligheten har god beliggenhet i forhold til skoler, med gåavstand til både barne-, ungdoms- og en rekke videregående skoler. Barneskole: Bolteløkka skole (2 min. å gå), ungdomsskole: Fagerborg (ti minutter å gå), videregående: Gåavstand til alle sentrumsskolene: Katta (Oslo katedralskole) er nærmest, Edvard Munch videregående, Foss videregående, Elvebakken for å nevne noen. Leiligheten ligger vis a vis Ullevålsveien skole (spesialskole for barn fra hele Oslo). Her har man tilgang på flott lekeplass, uteområde og fotballbane.

Service tilbud:

Beliggenheten er i seg selv så sentral at du har gangavstand til det meste av sentrums øvrige fasiliteter og spennende bydeler.

Både Majorstuen med Bogstadveien, St. Hanshaugen og selve sentrumskjernen er innenfor en liten tur til fots eller med sykkel.

I Thereses gate rett ved leiligheten ligger Kiwi, Coop Extra og Godt Brød, og noen kvartaler ovenfor finner man både Joker, Åpent Bakeri og Pizza Pancetta. I tillegg byr en rekke restauranter på fin middag med god drikke.

Rekreasjonsområder:

Umiddelbar nærhet til Idioten, friområdet på Valleløkka med sine flotte rekreasjonsområder Her er det skøytebane og akebakke om vinteren, og park, fotball- og basketbane om sommeren. Kort vei også til Stensparken hvor det er kafé med uteservering i sesong. Videre er det enkelt å sveipe innom St. Hanshaugen når du er på tur. Besøk også Bislett Stadion for innendørs løping i proffe omgivelser, og for annen innendørs trening er både SATS Fagerborg og/eller Bislett og Fresh Fitness i Pilestredet gode alternativer.

Det er godt kollektivtilbud med buss og trikk. Ca. 3 min. til Adamstuen trikkeholdeplass, ca. 2-3 minutter til buss nr. 37 og ca. 5 min. til 21-bussen. Det er gangavstand til både OsloMet, Universitet i Oslo og Tannlegehøgskolen. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og flybuss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. ifølge tidligere salgsoppgave disponerer sameiet 2 biloppstillingsplasser, som benyttes etter "førstemann til mølla" prinsippet. Ellers vanlig gateparkering på offentlig grunn.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt, 858 kvm

Tomten ligger på toppen av Bolteløkka Allé, med hage i front og utsyn over fritt og åpent skoleområde og hyggelig gate med gammel trehusbebyggelse, bygårder og hager. Opparbeidet, koselig bakgård med felles grill og utemøblement.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved leiligheten:

Felleskostnad inkl internett 4106,-
Fellesgjeld 96.455,- pr juni 2025

Beskrivelse av sameiet

Sameiet Bolteløkka Alle 11 er et eierseksjonssameier bestående av 13 eierseksjoner.

Sett bort fra rehabilitering og utbedring ifm. soppskade kjeller/1.etasje, anses driftsåret 2022/2023 å betegnes å være et ordinært driftsår

Det har i tillegg vært rehabilitering og utbedring ifm. vannlekkasje fra terrasse på loft og videre nedover, dette har blitt utbedret av berørte sameier.

I tillegg har det vært lekkasje fra tak, dette er en reklamasjonssak ovenfor entreprenør og følges videre opp.

Gjennomført service av brannvarslingsanlegget.

Store oppgraderingen av gården i 2020, og fremstår gården for å være godt eksternt vedlikeholdt, ta kontakt med megler for mer informasjon om vedlikehold av sameiet.

Bolteleokka allé 11 A, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 40
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO



Siste hjemmeløst overgang

Kjøpesum **År**
6 200 000 2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	89808705			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Årsmøte protokoll			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	
2	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bolteleokka allé 11 A, 0454 OSLO
Gnr 217 - Bnr 40
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
 - Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RV1773>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Selmer, Knut	9578-5998-4-3728124	2025-06-10 22:14:54
--------------	---------------------	---------------------

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Utstyrt dato
10. jun. 2025
Oppdragsnummer
56-0250/25

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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Bottelekka allé 11A, 0454 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Knut Selmer	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 2. oktober 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 89808705 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er sikkert blitt gjort, men lenge før min tid som eier.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er sikkert blitt gjort, men lenge før min tid som eier.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er sikkert blitt gjort, men lenge før min tid som eier.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS Elvia rapport Saks nr:5369838 1. Kabel innføringer er nå tettet 2. Har montert en ny dobbel stikkontakt påvegg uten jord. 3. Har satt på en koblingsboks 4. Har byttet til en stikk med jord slik at alle er av samme type. 5. Har montert en ny dobbel stikkontakt på vegg med jord. Har også montert en ny dobbel stikk påvegg uten jord i entre. 25.03.2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 25.03.2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det pågår radonmåling.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 10. juni 2025, av takstmann. Dokument kommer.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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 forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0250/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn Dato
Selmer, Knut **2025-06-10**

Identifikasjon

 **bankID** Selmer, Knut



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

Sameiet Bolteløkka Alle 11

Vedtekter

Paragraf 1

Sameiet Bolteløkka Alle 11 er et eierseksjonssameier bestående av 13 eierseksjoner. Sameiet omfatter eiendommen i Bolteløkka all 11, Gnr. 217, bnr. 40 i Oslo.

Sameiet har til formål å administrere og ivareta fellesoppgavene med hensyn til vedlikehold og utnyttelse av driften av eiendommen for øvrig.

Paragraf 2

Eiendommen er oppdelt i eiendomsleiligheter etter nedenfor angitte oppstilling:

Seksjon Nr.	Brutto Areal	Etg.	Antall rom	Samele brø	Samelebrøk BRA - NS 3940
1 og 2	125 m ²	1	4	125/1900	100/1368
3	100 m ²	1	2	100/1900	65/1368
4	95 m ²	1	2	95/1900	63/1368
5	180 m ²	1	4	180/1900	120/1368
6	210 m ²	2	5	210/1900	150/1368
7	120 m ²	2	3	120/1900	99/1368
8	170 m ²	2	4	170/1900	130/1368
9	210 m ²	3	5	210/1900	150/1368
10	120 m ²	3	3	120/1900	99/1368
11	170 m ²	3	4	170/1900	130/1368
12	220 m ²	4	4	220/1900	137/1368
13	180 m ²	4	4	180/1900	125/1368

Paragraf 3

Utgiftene til offentlige avgifter vedrørende eiendommen, fellesutgifter som utelys, vedlikehold av privat grunn, snørydding, renhold av fellesområder, utgifter til ytre vedlikehold av bygningen, brannassurans, ansvarsforsikring for bygningen og liknende felles utgifter som ikke kan knyttes til den enkelte seksjon, betales av sameiet under ett og fordeles etter fordelingsnøkkel gitt i sameiebrøken etter bruksareal BRA i henhold til NS 3940, med mindre årsmøtet finner at særlige grunner taler for å fordele en eller flere

kostnader retter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. eierseksjonsloven § 29, 1. ledd. Utgiftene utlignes hvert år under budsjettbehandlingen på årsmøtet.

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon for et beløp på stort kroner 50.000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av lånetakst foretatt av takstmann godkjent av forsikringsrådet.

Paragraf 4

Sameiets øverste organ er årsmøte. Samtlige sameiere skal innkalles til årsmøtet og har 1 stemme for hver seksjon de eier. Er flere seksjoner slått sammen til en boenhet har seksjonseier kun 1 stemme.

Det ordinære årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned til tid og sted som fastsettes av styret. Innkallelse med angivelse av dagsorden skjer med minst 8 og høyst 20 dagers varsel i et brev til samtlige møteberettigede.

Det ordinære årsmøte skal behandle:

- Styrets årsberetning
- Behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Valg av styre, jfr. eierseksjonsloven § 54 og 55
- Behandle andre saker nevnt i innkallelsen

Ekstraordinært årsmøte holdes etter styrets innkallelse når styret eller mins to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det ekstraordinære årsmøte innkalles med minst 3 høyst 20 dagers varsel, og skal behandle saker som nevnt i innkallelsen.

Paragraf 5

Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder og to andre styremedlemmer. I tillegg skal det velges et varamedlem. Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøte for to år av gangen hvis ikke årsmøte har fastsatt annen funksjonstid. Styremøte avholdes så ofte styret finner det nødvendig.

Paragraf 6

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styrets leder og ett ordinært styremedlem i felleskap. Styret kan uferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til åssatt forretningsfører.

Paragraf 7

Sameiet administreres til daglig av forretningsføreren. Han/hun utligner og påser innbetaling av den enkelte sameiers andel av fellesutgifter, passer på å dekke sameiets utgifter til enhver tid og ivaretar sameiernes innbyrdes interesser. Han/hun setter ut i livet alle vedtak som er truffet av styret. Styret fastsetter forretningsføreres eventuelle godtgjørelse etter vanlig honorar normer og kontrollerer hans/hennes regnskap.

Paragraf 8

Ingen må bruke en seksjon på en slik måte at det er ti unødig eller urimelig ulempe for bruker av andres seksjoner. Årsmøte kan fastsette nærmere ordensregler for eiendommen.

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet på vedkommende regning. Årsmøte kan fastsette regler for nærmere vedlikehold av seksjonene.

Styret eller den styret utpeker skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige, og det tas rimelig hensyn.

Ingen må bruke fellesanleggene slik at andre unødig eller urimelig hindres i rettmessig bruk av anleggene.

Paragraf 9

Ved vesentlig mislighold kan styret pålegge en sameier å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

Medfører sameierens/brukernes oppførsel en fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens/brukerens oppførsel en alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

Paragraf 10

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes til annet enn boligformål. Ved overdragelse eller utleie av en seksjon skal styret godkjenne ny seksjonseier eller leietager.

Paragraf 11

Sameiet kan ikke oppløses.

Paragraf 12

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, er sameiet underlagt bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2018 nr. 65

Oslo, den 12. Juni 2019.

 Ein Kirtabaye	 Ellen Høfn	
 Per Kjer	 Bjørn Eriksson	
Seksjon 1 & 2	Seksjon 3	Seksjon 4
 Arvid Lunde	 Jørgen	 Jørgen
Seksjon 5	Seksjon 6	Seksjon 7
 Nina Sillingsp	 Rana Wamsø	 Rana Wamsø
Seksjon 8	Seksjon 9	Seksjon 10
 Jørgen	 Jørgen	 Jørgen
Seksjon 11	Seksjon 12	Seksjon 13

REFERAT FRA SAMEIEMØTE I BOLTELØKKA ALLÉ 11

Dato: 31.03.25

Sted: Ylva og Timm Erbach

Til behandling var følgende saker:

1. Konstituering

- Spørsmål om møtet var lovlig satt og godkjenning av innkallingen
Innkallingen og lovligheten av møtet ble enstemmig vedtatt.
- Gjennomgang av antall representere og fullmakter
Følgende seksjoner var personlig representert:
Seksjon 5: Vikanes
Seksjon 6: Erbach
Seksjon 8: Dillingøen
Seksjon 9: Wanounou
Seksjon 10: Sletten/Almås
Seksjon 11: Pødersen/Goovaerts
Seksjon 12: Coward
Seksjon 13: Amundsen/Ullmann

Seksjonene 4 (Bucher) og 7 (Eide) var representert ved fullmakt til styrets leder.
Seksjonene 1/2 (Kirkeby) og 3 (Selmer) var ikke representert.
- Valg av møteleder
Ylva Erbach ble valgt som møteleder
- Valg av protokollfører og 2 representanter til å underskrive protokollen
Bjarne G. Coward ble valgt til protokollfører og Nina Dillingøen og Åse Vikanes ble valgt til å undertegne protokollen.

2. Styrets årsberetning 2024

Styrets årsberetning ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap for driftsåret 2024

Årsregnskapet for driftsåret 2024 ble gjennomgått og diskutert. Årsregnskapet viste driftsinntekter på kr. 942 000 og et resultat på kr. – 72 466. Resultatet var vesentlig dårligere enn budsjettet og skyldes for en stor del uforutsette kostnader til vedlikehold. Både sameiets egenkapital og likviditet er svak og det anses derfor nødvendig å foreta en delvis nedbetaling av en del av sameiets lån. Se for øvrig pkt. 6 under.

4. Ansvarsfrihet for styret

Styret ble meddelt ansvarsfrihet etter en diskusjon om hva dette innebar.

5. Driftsbudsjett for 2025

Styret fremla et utkast til driftsbudsjett for 2025 med to alternativer:

- 10% økning av fellesutgifter
- Reduksjon av sameiets lån ved innbetaling fra den enkelte sameier og uendrede fellesutgifter

Det fremlagte driftsbudsjettet i henhold til alternativ b) ble godkjent.

6. Ekstraordinær nedbetaling av lån

Sameiemøtet vedtok at sameiets lån skulle reduseres ved at hver sameier foretar et kontantinnskudd tilsvarende 25% av den enkelte sameiers del av lånet. Dette vil i tillegg til å redusere sameiets totale lån, også redusere de årlige rentekostnadene for dette lånet. Det ble samtidig opplyst om at renten på dette lånet har blitt redusert fra 7,95% til 7,45%.

Innbetalingene fra den enkelte sameier skal skje innen 1. Mai 2025 og sameiets regnskapsfører vil følge opp saken. Den enkelte sameier er derfor forpliktet til å foreta innbetaling som følger:

Seksjon Nr.	Navn	Andel lån	25% lånebeløp
1 og 2	Kirkeby	166 303	41 576
3	Selmer	108 097	27 024
4	Bucher	104 771	26 193
5	Vikanes	199 564	49 891
6	Erbach	249 455	62 364
7	Eide	164 640	41 160
8	Dillingøen	216 194	54 049
9	Wanounou	249 455	62 364
10	Sletten / Almås	164 640	41 160
11	Pedersen / Goovaerts	216 194	54 049
12	Coward	227 836	56 959
13	Amundsen / Ullmann	207 879	51 970
	Samlet lån	2 275 030	568 758

7. Justering av felleskostnader

Som følge av beslutningen i pkt. 5 og 6 over, ble det vedtatt å ikke øke felleskostnadene for 2025.

8. Status og oppfølging av fukt i kjeller

Det ble vedtatt å vurdere ytterligere tiltak i kjeller i forbindelse med sameiemøtet i 2026.

9. Status og oppfølging av lekkasjer fra vinduer

Styret har mottatt to rapporter vedrørende feil og mangler i forbindelse med utbedring av tak og montering av nye takvinduer. Det er i tillegg mottatt tilbud for reparasjon av disse feilene. Diverse reklamasjoner til firmaet som har utført arbeidet har ikke ført frem og det ble derfor diskutert hvordan sameiet skal forholde seg til utbedring av feilene. Tor Wennesland har etter styrets anmodning hatt ansvaret for å avklare dette nærmere og han har bl.a. vært i kontakt med Huseierne om mulig bistand dersom det blir en erstatningssak. Sameiet besluttet at styret går videre med denne saken og a) innhenter tilbud med spesifikasjoner av hvilke tiltak som er nødvendig, b) utarbeider en implementeringsplan, c) avklarer ansvarsforhold og d) legger dette frem for sameiet i et eget møte medio mai 2025.

10. Fordeling av løpende oppgaver mellom sameiere

Styret la frem et forslag til fordeling av løpende arbeidsoppgaver og sameiet ga styret fullmakt til å sikre at sameierne følger opp de oppgavene de har ansvar for.

11. Valg

Følgende personer ble valgt til nytt styret:
 Styreleder: Ylva Erbach
 Styremedlem: Tor Wennesland
 Styremedlem: Marianne Sletten
 Varamedlem: Bjarne G. Coward

Oslo, 31.03.2025



Bjarne G. Coward



Ase Vikanes
 Nina Dillingøen

Referat fra ekstraordinært sameiermøte Bolteløkka allé 11

Dato: 22.05.2025

Sted: Digitalt

Deltagelse:

Følgende seksjoner var personlig representert:

- Seksjon 5: Vikanes / Wennesland
- Seksjon 6: Erbach
- Seksjon 9: Wanounou
- Seksjon 10: Sletten / Almås
- Seksjon 12: Coward
- Seksjon 13: Amundsen / Ullmann

Følgende seksjoner var representert ved fullmakt til styrets leder:

- Seksjonene 1/2: Kirkeby
- Seksjon 3: Selmer
- Seksjon 8: Dillingøen

Følgende seksjoner var ikke representert:

- Seksjonen 4: Bucher
- Seksjonen 7: Eide (dødsbo)
- Seksjonen 11: Pedersen / Goovaerts

Valg av møteleder, protokollfører og representanter til å signere protokoll

- Tor Wennesland ble valgt til møteleder, Ylva Erbach skrev protokoll
- Bjarne Coward og Marianne Sletten ble bedt om å undertegne protokoll

Til behandling var oppfølging på sak 9 fra sameiemøte 31. mars 2025, vedr lekkasjer fra takvinduer. Styret har etter enighet i sameiemøtet gått videre med

a) anbud med spesifikasjoner av hvilke tiltak som er nødvendig

Styret har etter gjennomgang av tilbud valgt å gå videre med Mesterservice AS, som har alle formelle godkjenninger for å utføre jobben samt gode referanser.

b) implementeringsplan

For å sikre at fristen for regresskrav ovenfor opprinnelig håndverker ikke overskrides har det vært nødvendig å holde stramt fokus på fremdrift. Arbeidet påbegynnes hos Amundsen / Ullmann uke 21 og hos Coward i uke 23.

c) ansvarsforhold

Mesterservice AS vil etter fullført arbeid påta seg fremtidig ansvar ved ev nye lekkasjer, slik at ansvarsforholdet overføres fra opprinnelig blikkenslager.

Det videre arbeidet vil nå følges opp i to løp

- Utbedring av lekkasjer ved Mesterservice AS

Tor Wennesland vil i samarbeid med beboere i de berørte leilighetene følge opp håndverkerne tett, og sikre at det leveres løpende utføringsrapport med billedokumentasjon. Selskapet vil bli betalt i rater for utført arbeid, og full betaling vil kun bli gitt ved fullført arbeid.

- Regresskrav ovenfor Blikkenslager Lars Eriksen for dekning av kostnader til utbedring av mangelfullt utført arbeid

Ved hjelp av Huseiernes advokat vil det bli fremsatt krav om full kostnadsdekning ovenfor Blikkenslager Lars Eriksen. Huseierne tilbyr to timers advokatbistand gratis gjennom vårt medlemskap, disse timene vil bli benyttet for utarbeidelse av kravet. Dersom det blir nødvendig med videre juridisk bistand vil det søkes om støtte til retts hjelp gjennom sameiets forsikring i Gjensidige, som kan dekke 80% av våre ev kostnader knyttet til advokat. Det vil utvises forsiktighet ifm bruk av advokat, slik at gården ikke blir påført høyere kostnader enn nødvendig.

Styret bad om fullmakt til en midlertidig utvidelse av fellestån hos DnB, slik at Mesterservice AS kan betales for utført arbeid. Utvidelsen vil begrenses oppad til mottatt tilbud, men kun nødvendige midler vil bli benyttet. Lånet vil nedbetales med mottatte midler etter regresskrav ovenfor Blikkenslager Lars Eriksen.

Det ekstraordinære sameiemøtet gav styret tilslutning til å gå videre med utbedring av tak med de nødvendige, midlertidige utvidelser av lån.

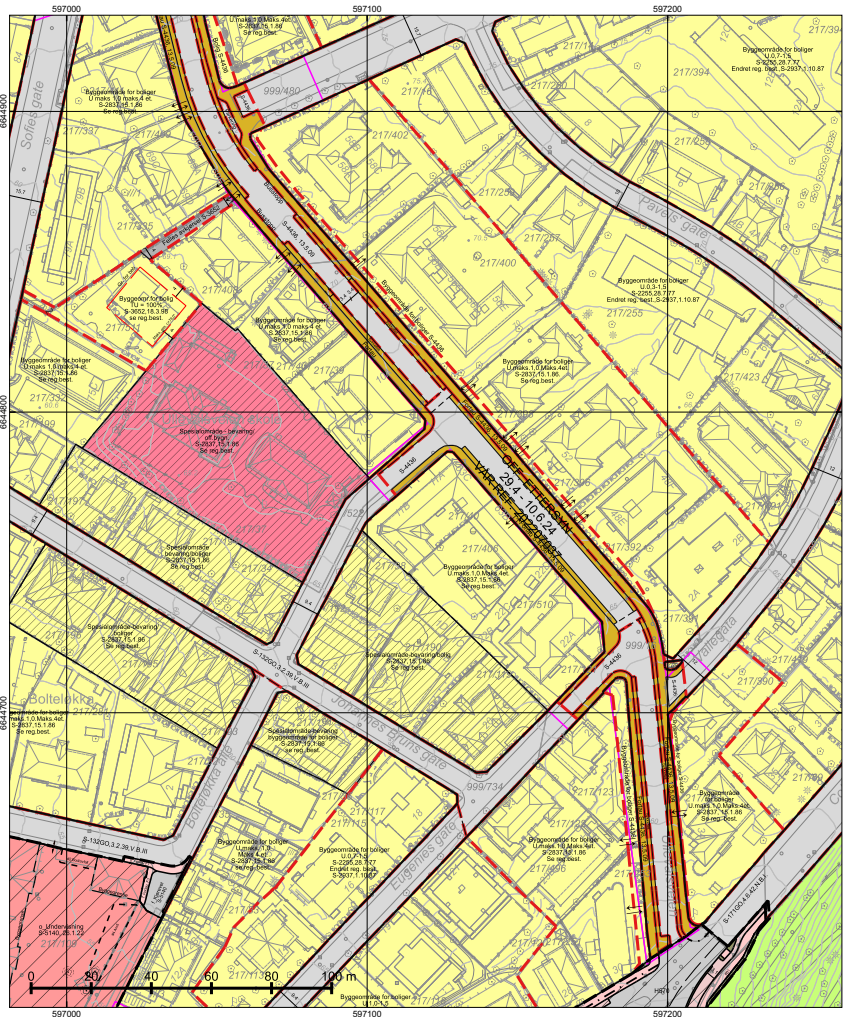
Oslo, 22.05.2025



Marianne Sletten



Bjarne Coward



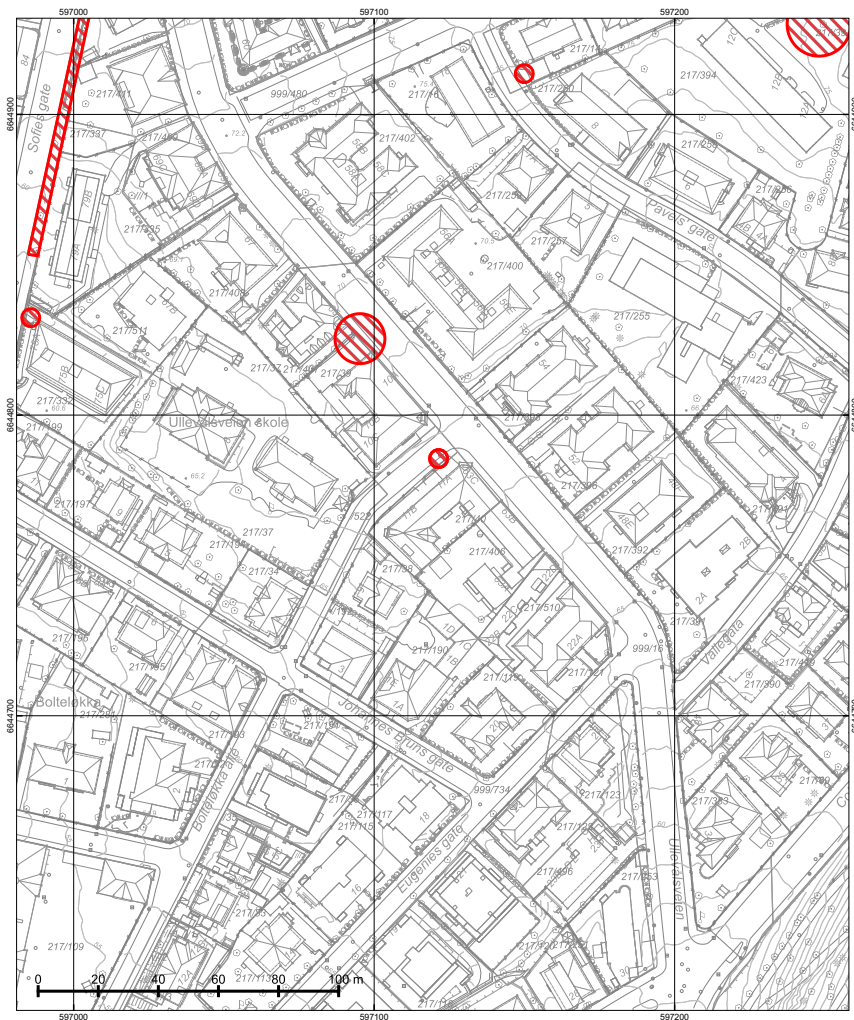
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

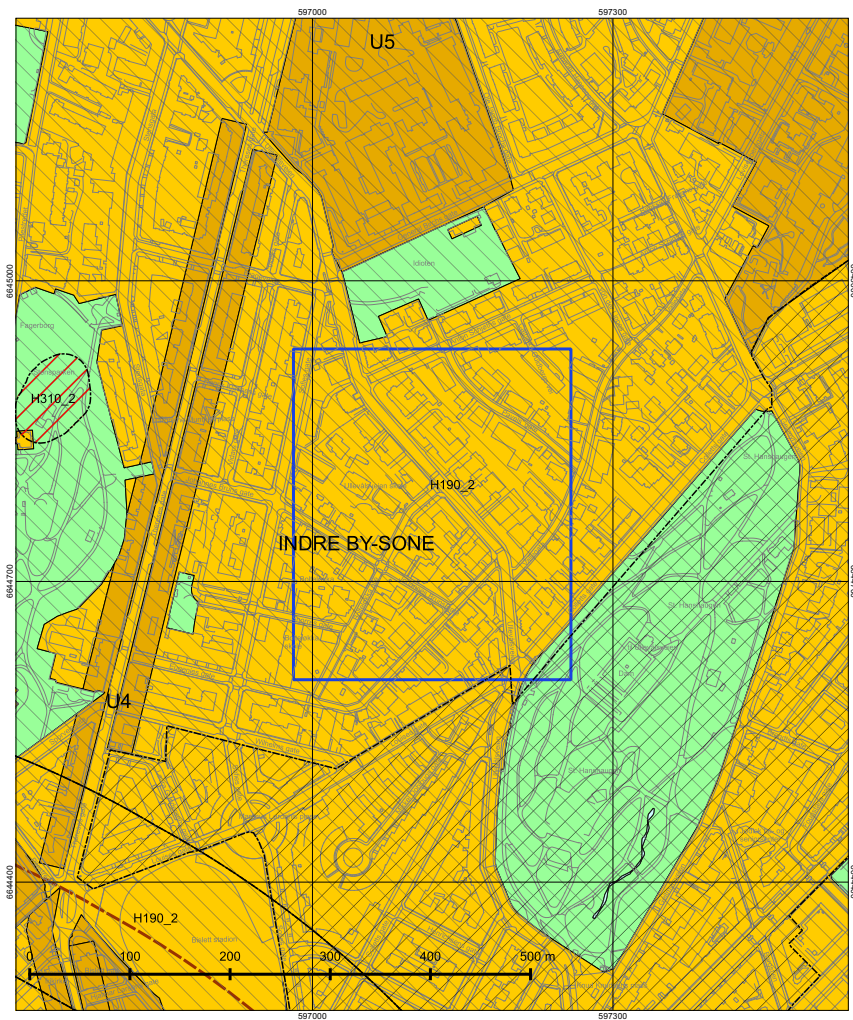
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 - 70 - Felles avkjørsel
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 312 - Fortau
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 330 - Parkering/utfartsparkering
 - 936 - Regulert fotgjengerovergang
 - 1162 - Undervisning
 - 2011 - Kjøreveg
 - 2012 - Fortau
 - 2017 - Sykkelveg/-felt
 - 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
 - 660 - Spesialområde bevaring bolig
 - 665 - Spesialområde bevaring offentlig
-
- RbBevaringGrense
 - RpBestemmelseOmråde
 - RpBestemmelseGrense
 - RpAngittHensynSone
 - RpAngittHensynGrense
 - 70 - Felles avkjørsel
 - 312 - Fortau
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 913 - Formåavgrensning
 - 930 - Reguleringslinje
 - 936 - Regulert fotgjengerovergang
 - Formålgrense
 - Foreløpig plan
 - Plangrense (gammel lov)
 - Plangrense (ny lov)
 - Grense for bebyggelse
 - Byggegrense
 - Regulert senterlinje
 - Regulert støttemur
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
-
- Oppheving av eiendomsgrnse
 - Inn-/utkjøring
 - Avkjørsel
 - Eksisterende tre som skal bevares

 Oslo	Reguleringskart	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstille reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.
Dato: 05.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32	- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangifolde innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark
Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	PlottID/Best.nr.: 144159/ 86513610 Adresse: BOLTELØKKKA-ALLE+11A Gnr/Bnr: 217/40	Deres ref.: 42918/ JA@MSNOP Kommentar:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 05.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Naturangfold</p> <p>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturangfold (red) eller fremmede skadelige organismer (grøt). - Kartet er sammenstillt 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 Saksinnmøt.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 144159/ 86513610</p> <p>Adresse: BOLTELØKKA+ALLE+11A</p> <p>Gnr/Bnr: 217/40</p>	<p>Deres ref.: 42918/ JA@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	

<p>Oslo</p> <p>Dato: 05.06.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr: 144159/86513610 Deres ref.: 42918/ JA@MSNOP</p>	<p>Kommuneplanen 2015–2030</p> <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 - https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>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



Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

S-4436



S-4436

Reguleringsplan med reg.best. for Ullevålsveien mellom Fagerborg- gata og Colletts gate, som reguleres til: Byggeområde for bolig. Offentlig trafikkområde: kjørevei, parkering, varelevering, busstopp, fortau, gatetun, sykkelfelt.

Vedtaksdato: 13.05.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200700658](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200700658

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULLEVÅLSVEIEN FRA FAGERBORGGATA TIL COLLETTS GATE

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket BIS-200700658 datert 27.09.2007, revidert 11.08.2008.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for bolig
- offentlig trafikkområde: kjørevei, parkering, varelevering, busstopp, fortau, gatetun, sykkelfelt.

§ 3. Byggeområde for bolig

Byggeområde bolig skal ha bestemmelser som tilleggende byggeområde for bolig.

§ 4. Utforming

Fortau langs 217/ 410 skal avsluttes med mur i naturstein med maksimum høyde 1,75 meter som følger terrenget til friområdet "Idioten".

§ 5. Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.



S-2837

Endret reg.plan med reg.best. for 217/37 m.fl. Boltelokka, Bevaring m.m.

Vedtaksdato: 15.01.1986

Vedtatt av: Fylkesmannen

Vedtaksdokumenter: [198603637](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: 5490

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 282/Kommuneplan 2015 - Oslo m.m. 2030 - Smart, trygg og grøn.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BOLTELØKKA.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- spesialområde - bevaring/boliger
- spesialområde - bevaring/offentlig bygning (skole)
- byggeområde for boliger
- tomt for offentlig bygninger (skole og barnehage)
- felles avkjørsel
- felles gangvei

§ 3. For byggeområdene utenom bevaringsområdene gjelder:

- a) Ved nybygg eller hel eller delvis ombygging skal bygningene ved høyder, form og fasader søkes tilpasset det bevaringsverdige miljø.
 4. etasje i byggeområdene øst for Sofies gate skal være tilbaketrukket eller innpasses i skrå takflate over gesims.
- b) Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom. Dersom det skal oppføres garasje/carport skal dette inngå i bebyggelsesplan for den enkelte eiendom.

§ 4. For spesialområde - bevaring gjelder:


- a) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert utvendig under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller mest mulig føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- b) Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i par.3.
- c) Ubebygde tomer innenfor dette bevaringsområdet skal nyttes til oppføring av bevaringsverdige hus fra andre eller av byområdet hvor de ikke kan bli stående evt. for oppføring av nye hus, etter retningslinjene i par. 3 og 4b
- d) Skilt og reklameinnretninger skal, i den utrekning de berøres av par. 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, kun settes opp etter å være forelagt byantikvaren til uttalelse.


§ 5. Andre bestemmelser.

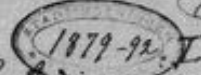
- a) Nybygg kan tillates lagt nærmere nabogrensen enn 4 m der dette er naturlig av hensyn til miljøet, der det ikke blir til ulempe for nabobebyggelsen.
- b) Felles avkjørsel fra Ullevålsveien er felles for Ullevålsveien 67 og barnehagetomt.
- c) Fellesareal - gangvei fra Sofies gate er felles for Sofiesgate 79 og barnehagetomt.

E. D. J. No. 490.92
 Bilag. 2566 ^{17. 21. 293} / _{93 93 93} /
 1. Anvendelse
 2. Tegning
 3. Beskrivelse af Anvendelse
 4. Beskrivelse af de enkelte Dele
 5. Beskrivelse af de enkelte Dele
 6. Beskrivelse af de enkelte Dele
Expeditions-Dokument
 Et grundlovsført Paasigtstue
 paa Matr.-No. 63 Allerødskovvej
 Indleveret 21^{de} December 1892 Attestert 8. 11 93.

Oversendes Her Opvejelingschefen til Arkivet,
 Christiania 29^{de} Decbr 1892.
 Ole Linthorpe


 Indt. at Kinnick.
 2. 1. 1.
 Frederik Sævius
 Oversender den oven Landhøvedskommisjonen. Indt. at
 Kinnick med Tilmedningerne. Papirkammeret I
 her i det tillodes erindret med de antagne Lygfa
 kaber. Indstillet foringerne for Approbation
 foretaget den angivne Tidspunkt Konstruktøren kan
 godkjendes.
 Christiania 23 December 1892
 Ole Linthorpe

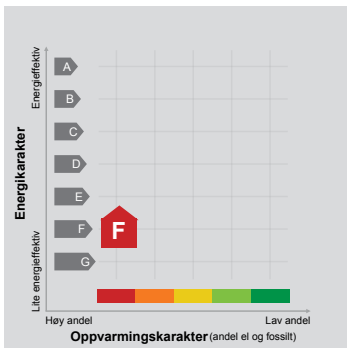

 Indt. at Kinnick med 2. 1. 1.
 Ole Linthorpe
 Christiania 29^{de} Decbr 1892
 Ole Linthorpe


 Oversendes Her Inspektøren for Affindelse af de
 i 35 13, 14 og 15 postbrevs Beskrivelser
 21. 11. 92 Christiania 29^{de} Decbr 1892 G. Hall



ENERGIATTEST

Adresse	Bottelekka allé 11A
Postnummer	0454
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	f359f52e-a016-4562-8ad7-b196e9bd408c
Dato	04.08.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Howden 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 innnetemperaturen

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)

- **Montering tetningslister**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Termografering og tetthetsprøving**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1892
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 67
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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 hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

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.

901 03 563



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



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan 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

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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: Bolteløkka allé 11A 0454 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 40, snr 3 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

