

Boa



Bulent Yildirim Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 472 99 794 E-post by@boaeiendom.no

ERLING SKJALGSSONS GATE 23 B

PRISANTYDNING
23 900 000,-

Eksklusiv toppleilighet over 2 plan på Frogner. Parkering. 20m²
takterrasse. 3 sov, 2 bad, peis, heis. Ingen fellesgjeld

BRA-I
174 kvm

OM EIENDOMMEN

Erling Skjalgssons gate 23 B er en sjelden toppleilighet over to plan med en fantastisk takterrasse, eksklusive materialvalg og heis, beliggende i et av Frogners mest ettertraktede kvartaler. Her bor du høyt og fritt i byggets 6. og 7. etasje og leiligheten ble bygget i 2017 med en planløsning tilpasset moderne byliv.

Boligen har romslige sosiale soner samt private avdelinger fordelt over to etasjer. Fra øverste plan er det utgang til en skjermet takterrasse på ca. 20 m² med gode solforhold og utsyn over byens taklandskap.

Beliggenheten gir kort vei til Bygdøy allé, Frognerparken og et bredt utvalg av anerkjente restauranter, kaféer og spesialforretninger.

Leiligheten er utstyrt med en smarthusløsning basert på Eaton xComfort med Sensio-styring. Systemet gir mulighet for styring av blant annet belysning og oppvarming via brytere i boligen eller via app på telefon/pad. Løsningen bidrar til økt komfort og fleksibilitet i hverdagen, og gir samtidig gode muligheter for individuell tilpasning av lys- og varmesoner etter behov.

- Panoramautsikt
- Klassisk bygård i hjertet av Frogner
- Heis
- Privat, solrik takterrasse med markise, belysning og strømuttak
- Moderne kjøkken fra Drømmekjøkken med kjøkkenøy og benkeplate i stein.
- Integrerte hvitevarer samt frittstående kombiskap med isbitmaskin
- Stilren peis i stuen
- To delikate bad
- Separat vaskerom og WC
- Gulvvarme i hele 6. etg.
- Elektrisk gulvvarme på bad, vaskerom og Wc
- Senso smartstyring av bl.a. lys og varme
- Fjernåpning/-låsing av entrédør
- Balansert ventilasjon
- Egen biloppstillingsplass medfølger
- Ingen fellesgjeld
- Kjellerbod på ca. 5 m²
- Ferdigattest foreligger for hele leiligheten
- Varmepumpe/aircondition på hovedsoverommet for kjøling og varme
- Elektriske gardiner og screens på soverom.
- Elektriske screens på kjøkken
- Screens i stue (ikke elektrisk)

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Aksje
Bruksareal (BRA)	179 m²
BRA-I	174 m²
BRA-E	5 m²
Tomteareal	1918 m²
Antall soverom	3
Etasje	6
Byggeår	1922
Energimerking	E - Orange

ØKONOMI

Prisantydning	kr 23 900 000,-
Andel fellesformue	kr 301 361,-
Felleskostnader/mnd	kr 8 400,-
<u>Omkostninger</u>	
Boligkjøperforsikring	kr 13 900
Transportgebyr	kr 2 496
Noteringsgebyr	kr 3 986
Dokumentavgift	kr 0

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Leiligheten har adkomst via felles trappeoppgang med heis til byggets 6. etasje. Her kommer man inn i en romslig og innbydende entré med god plass til både møblering og oppbevaring. En integrert skyvedørsgarderobe gir praktisk lagringsplass for yttertøy og sko. Det er fliser på gulv med gulvvarme, noe som gir god komfort og et stilrent uttrykk som harmonerer med boligens øvrige materialvalg. En vindeltrapp mellom etasjene, har nylig blitt installert i leilighetens entré. Det er installert porttelefon tilknyttet byggets inngangsparti i entréen, og både entrédøren og hovedinngangsdør kan fjernåpnes/-lukkes via boligens smarthusssystem.

Fra entréen er det enkel adkomst til stue, kjøkken, soverom og bad i denne etasjen, samt videre opp til leilighetens øvre etasje via trapp. Planløsningen gir en naturlig og funksjonell flyt i boligen.

Stue og spisestue

Fra entréen kommer man inn i leilighetens hovedplan hvor stue og spisestue danner en stor og sosial oppholdsdel. Rommet oppleves svært luftig med god takhøyde, store vindusflater med solskjerming og gjennomgående lyse overflater som gir rikelig med naturlig lys.

Stuen fremstår som romslig og elegant, med god plass til flere sittegrupper. En stilren peis er naturlig plassert i rommet og bidrar både med varme og en lun atmosfære på kjølige dager. Den åpne planløsningen skaper en naturlig forbindelse mellom oppholdsrommene og gir boligen et moderne og representativt preg.

Gulvene er belagt med en-stavs parkett med gulvvarme, kombinert med malte veggflater og nedsenket himling med integrerte downlights som gir et behagelig og gjennomført lysbilde.

Spisestuen ligger i en naturlig sone mellom stue og kjøkken og har god plass til et større spisebord, ideelt for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster. Rommets utforming gjør det enkelt å samle familie og gjester, og den åpne planløsningen gir en god flyt mellom oppholdsrommene.

Kjøkkenet

Kjøkkenet er, i likhet med resten av leiligheten, fra 2017. Stilren innredning fra Drømmekjøkkenet med slette fronter, integrerte løsninger og benkeplate i stein. Den romslige kjøkkenøya gir god arbeidsflate og fungerer samtidig som en naturlig samlingsplass, med en åpen og sosial forbindelse mot stue- og spiseområdet.

Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, induksjonstopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og kaffemaskin. I tillegg har kjøkkenet et frittstående kombiskap i stål med isbitmaskin. Kjøkkenøya er også utstyrt med et integrert vinskap som gir praktisk og elegant oppbevaring av vin.

Kjøkkenet har rikelig med skap- og arbeidsplass, og de rene linjene i kombinasjon med mørke fronter og benkeplate i stein gir et moderne og eksklusivt uttrykk. Store vindusflater gir godt med dagslys, og et glassfelt i himlingen mot etasjen over tilfører rommet et særegent, åpent og eksklusivt preg. Vinduene har elektriske screens.

I enden av kjøkkenet er en bod med glassdør, delikat innredet med vinhyller og tilhørende innredning. Rommet har kjøleaggregat, for perfekt temperering av vinen.

For økt sikkerhet og funksjonalitet er kjøkkenet utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

TV-stue

I leilighetens øvre etasje finner man en hyggelig TV-stue som fungerer som et mer privat oppholdsrom, skjermet fra hoveddelen av boligen. Rommet egner seg godt som en egen stue for avslapning, filmkvelder.

Rommet har en åpen og luftig karakter med skråtak og utsyn ned mot etasjen under gjennom glassrekkverk, noe som gir en spennende arkitektonisk effekt og en god romfølelse. Gulvene er belagt med en-stavs parkett, mens vegger er malt i lyse toner. Nedsenket himling med downlights gir et behagelig og gjennomført lysbilde.

Fra gangen utenfor TV-stuen er det utgang til en stor og skjermet takterrasse på ca. 20 m² med gode solforhold.

Bad, WC og vaskerom

Leiligheten har to baderom, separat toalettrom og eget vaskerom. Rommene ble vesentlig oppgradert i forbindelse med ombyggingen i 2017 og holder gjennomgående høy standard med flislagte gulv, gulvvarme og nedsenket himling med downlights.

I hovedetasjen (6. etasje) ligger et stilrent baderom med flislagte vegger og vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjsone med svingbare glassdører samt integrert veggisje for oppbevaring. I samme etasje ligger et praktisk vaskerom med flislagt gulv med gulvvarme. Videre er rommet utstyrt med benkeskap, høyskap og benkeplate i stein, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereeder på ca. 200 liter er plassert under trappen, og fordelerskapet for rør-i-rør med stoppekraner er integrert i høyskapet.

I leilighetens øvre etasje (7. etasje) ligger et romslig og eksklusivt baderom tilknyttet hovedsoverrommet. Badet har vegghengt servantskap med dobbel ovenpåliggende servant, stort speil med belysning, dusjsone med glassvegg og et frittstående badekar. Badet har også et separat toalettrom med vegghengt toalett

Soverom

Boligen har flere gode soverom fordelt over to etasjer, med gjennomgående høy standard og gode lysforhold. Rommene fremstår som rolige og behagelige oppholdsrom med kvalitetsmaterialer og moderne belysning, og flere av rommene kan enkelt tilpasses ulike behov. Soverommene har elektriske gardiner og elektriske persienner.

I hovedetasjen(6.etasje) ligger to gode soverom med gjennomgående høy standard. Begge rommene har en-stavs parkett med gulvvarme, slette innerdører og nedsenket himling med downlights.

Soverom 1 har malte vegger og en karakteristisk skrå himling med takvinduer som gir et fint lysinnslipp og en luftig romfølelse. Rommet har gode møbleringsmuligheter og egner seg godt som både soverom, kontor eller gjesterom.

Soverom 2 har tapetserte vegger og fremstår som et lyst og innbydende rom med flott utsyn mot byen. Rommet har god plass til seng og oppbevaring, og kan enkelt tilpasses ulike behov som eksempelvis barnerom, gjesterom eller arbeidsrom.

I overetasjen over (7. etasje) ligger boligens hovedsoverom, med et romslig omkleddingsrom like utenfor. Hovedsoverommet har en-stavs parkett på gulv, malte vegger og nedsenket himling med downlights. Rommet har varmepumpe for komfortabel kjøling og oppvarming gjennom sesongen. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og et flott utsyn over byen.

Et særpreget arkitektonisk element er glassfeltet i gulvet som gir et spennende visuelt innblikk ned mot kjøkkenet i etasjen under og bidrar til en luftig og eksklusiv romfølelse.

Omkleddingsrommet har samme gjennomgående overflater som øvrige rom i etasjen og gode oppbevaringsløsninger med garderobeinnredning, hyller og skuffer.

Gardobe og oppbevaring

Boligen har gode og gjennomtenkte oppbevaringsmuligheter fordelt på flere soner. I tilknytning til hovedsoverommet i øverste etasje ligger et romslig omkleddingsrom med garderobeinnredning som gir rikelig med plass til klær, sko og tilbehør.

Videre er det gode muligheter for garderobeløsninger på soverommene, samt i sonen utenfor TV-stuen og i entréen, noe som gir praktisk oppbevaring tilpasset boligens ulike bruksområder.

I enden av kjøkkenet er det en bod som i dag er elegant innredet som et vinrom. Rommet er utstyrt med kjøleaggregat, veggmonterte vinstativ med god kapasitet for oppbevaring av vinflasker, samt hyller for glass og tilbehør. Den mørke innredningen, kombinert med dempet belysning og en lun atmosfære, gir rommet et eksklusivt preg og danner en stilfull ramme rundt oppbevaring av vinsamlingen.

Leiligheten disponerer også en tørr og lukket kjellerbod på ca. 5 m², som gir praktisk lagringsplass for sesongutstyr og øvrige eiendeler.

Uteområde

Fra gangen i 7. etasje er det utgang til leilighetens private takterrasse på ca. 20 m². Terrassen ligger skjermet mellom takflatene og oppleves som en rolig og privat uteplass, med god plass til utemøbler og ulike soner for opphold. Gulvet er belagt med terrassebord, og rekkverk i en kombinasjon av glass og metall gir et moderne og diskret uttrykk samtidig som utsynet ivaretas. Uteplassen er utstyrt med markise, utebelysning og utvendig stikkontakt, noe som gir gode bruksmuligheter gjennom store deler av året. Herfra har man et luftig utsyn mot omkringliggende bebyggelse og bylandskapet på Frogner.

Gården har i tillegg en hyggelig og skjermet bakgård som danner et rolig gårdsrom mellom bygningene. Uteområdet er opparbeidet med sitteplasser og grønt innslag, og gir beboerne et fredelig uteområde midt i byen – et ettertraktet kvalitetsmoment ved klassiske Frogner-bygårder.

Leiligheten er en del av AS Erling Skjalgssons gate 23, en klassisk bygård oppført i 1922. Eiendommen har et tidstypisk uttrykk med pusset teglfasade og harmonisk vindusinndeling, som gir bygningen et representativt og karakteristisk preg. Gaten utenfor er en rolig og klassisk Frognergate, preget av vakre bygårder og et etablert bymiljø.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax: 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsningen, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Svar: Ja.

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Bonum utviklet loftet i 2017 til leiligheter.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Svar: Ja.

Forklar: Bonum

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ferdig attest foreligger

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

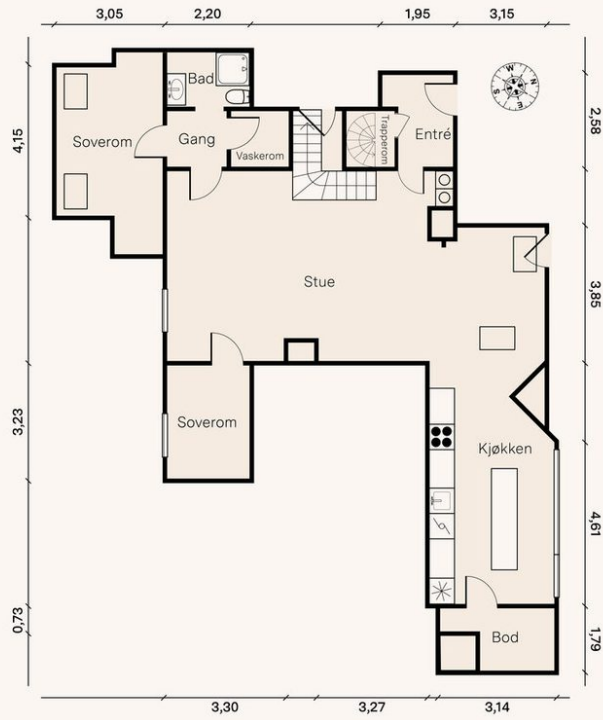
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI





Erling Skjalgssons gate 23 B Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme. Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa











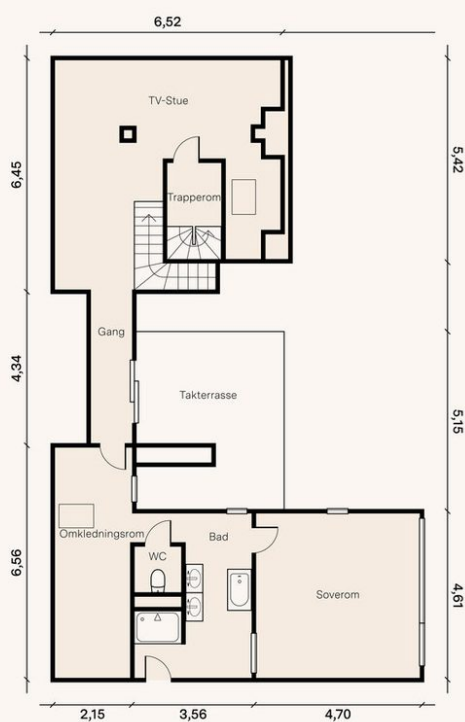












Erling Skjalgssons gate 23 B

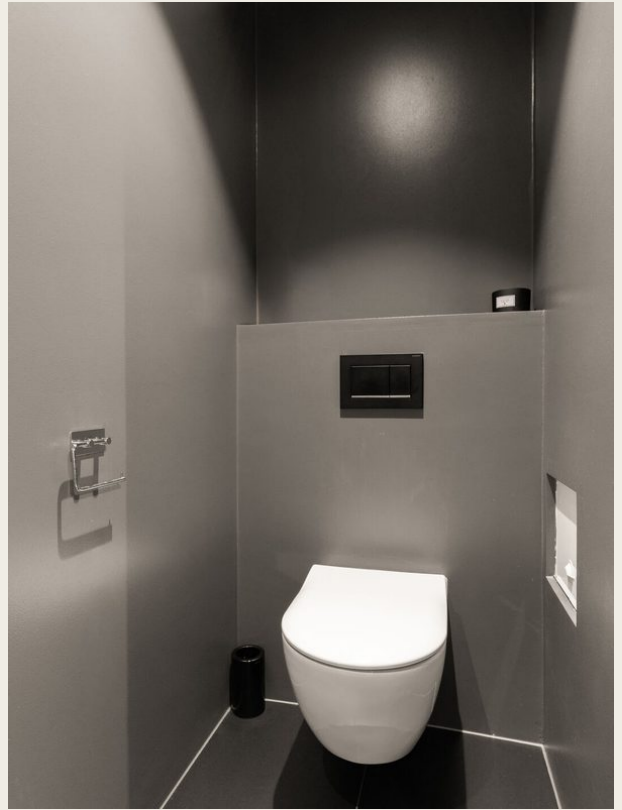
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

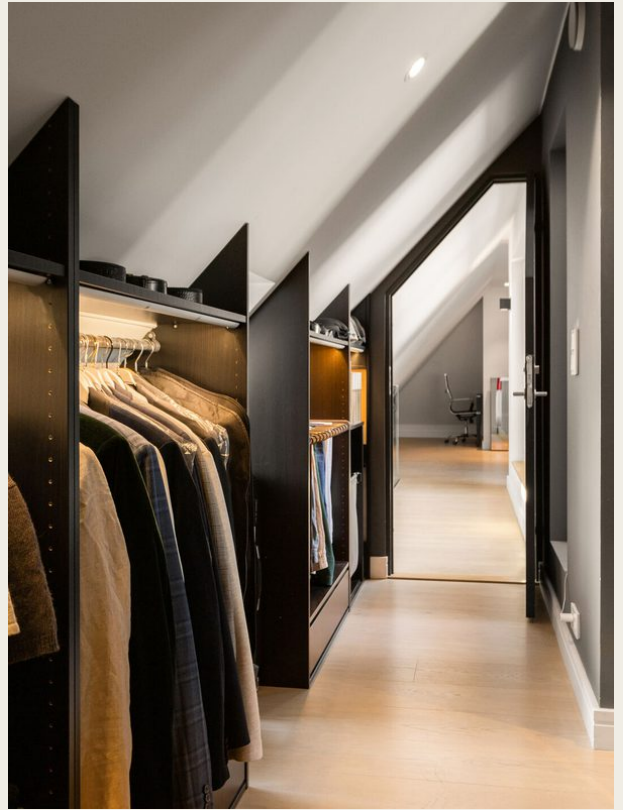




























BELIGGENHET

Leiligheten ligger i Erling Skjalgssons gate 23B, i en rolig og tilbaketrukket gate på attraktive Frogner. Området er et av Oslos mest etterspurte og veletablerte boligområder. Bydelen er kjent for sine klassiske bygårder fra århundreskiftet, vakre fasader og brede, rolige bygater som skaper en eksklusiv og urban atmosfære.

Her bor du sentralt på vestkanten med kort vei til både byliv og rekreasjonsområder. Fra eiendommen er det få minutters gange til Frognerparken, en av byens mest populære parker med store grøntarealer, Vigelandsanlegget, Frognerbadet og Frogner stadion. Parken er et naturlig samlingspunkt for både trening, turer og avslapning gjennom hele året.

Området rundt Bygdøy Allé, Frognerveien og Solli plass byr på et rikt utvalg av hyggelige kafeer, restauranter, delikatesseforretninger og nisjebutikker. Samtidig er det kort vei til Aker Brygge, Tjuvholmen, Skøyen og sentrum, som tilbyr et bredt spekter av kultur, shopping og servicetilbud.

Beliggenheten gir en sjelden kombinasjon av en rolig og skjermet gate, samtidig som du har alt Oslo har å by på i umiddelbar nærhet.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Området har et godt tilbud av både skoler og barnehager innen komfortabel gangavstand. Blant annet ligger Uranienborg skole (1-10. trinn) omtrent 14 minutters gange fra boligen, mens Majorstuen skole (1-10. trinn) ligger rundt 17 minutter unna. I tillegg ligger Skøyen skole (1-7. trinn) og Ruseløkka skole (1-10. trinn) i nærområdet.

For videregående skole finnes det flere gode alternativer i nærheten, blant annet Hartvig Nissens skole og Oslo Handelsgymnasium, begge innen kort avstand fra boligen.

For de minste finnes det flere barnehager i området. Schaftefælken menighetsbarnehage ligger kun rundt ett minuttsgange fra eiendommen, mens Vigelandsparken barnehage og Frogner International Pre-School også ligger i kort gangavstand.

Dette gir et praktisk og fleksibelt tilbud for familier med barn i ulike aldre, samtidig som området er kjent for gode skoler og et trygt oppvekstmiljø.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser med flere transportalternativer i umiddelbar nærhet. Fra Odins gate, kun et par minutters gange fra boligen, går buss linje 20 med hyppige avganger gjennom byen.

Fra Frogner plass, omtrent fem minutters gange unna, går trikk linje 12, som går mellom Majorstuen og Kjelsås via sentrum. Det er også gangavstand til Majorstuen, et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter med samtlige T-banelinjer. I tillegg ligger Skøyen stasjon innen komfortabel gangavstand, med tog- og flytogforbindelser samt flere buss- og trikkelinjer.

Kombinasjonen av buss, trikk, T-bane og tog gir svært gode forbindelser til sentrum, øvrige bydeler i Oslo og resten av landet.

Det er også gode tilkomstmuligheter til hovedveinettet, med kort vei til både E18 via Skøyen og E6 via Ring 3, noe som gir enkel adkomst til øvrige deler av Oslo og omegn.

FASILITETER OG SHOPPING

Området rundt Frogner byr på et bredt og variert utvalg av servicetilbud, restauranter og butikker. Langs Bygdøy Allé, Frognerveien og Bogstadveien finner du et stort utvalg av nisjebutikker, moteforretninger, delikatessebutikker og hyggelige kafeer. I nærområdet ligger blant annet Joker Bygdøy Allé, som også er søndagsåpen, samt Coop Prix Bygdøy Allé, begge innen få minutters gange fra boligen. Dette gjør dagligvarehandelen enkel og tilgjengelig i hverdagen.

Videre finnes et godt utvalg av apotek, vinmonopol, bakerier og spesialforretninger i området. For et enda større shoppingtilbud ligger Bogstadveien og Hegdehaugsveien i komfortabel gangavstand, kjent som noen av Oslos mest populære handlegater med et bredt spekter av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Kort vei til Skøyen, Solli plass, Aker Brygge og Tjuvholmen gir også tilgang til et variert tilbud av restauranter, kulturtilbud og urbane møteplasser.

AKTIVITET OG REKREASJON

Området byr på svært gode muligheter for aktivitet og rekreasjon året rundt. Kun en kort spasertur fra boligen ligger Frognerparken, en av Oslos mest populære parker med store grøntområder, flotte turstier og det ikoniske Vigelandsanlegget. Parken er et naturlig samlingspunkt for både rolige spaserturer, jogging, piknik og ulike fritidsaktiviteter.

I tilknytning til parken finner du også Frognerbadet, et populært friluftsbad i sommerhalvåret, samt Frogner stadion, som blant annet tilbyr skøytebane på vinterstid. I nærheten ligger også Frognerparken Tennisanlegg, som gir gode muligheter for tennis i sommerhalvåret.

For den treningsglade finnes det flere treningsentre i området, blant annet på Sjølyst, samt flere mindre trenings- og yogastudioer i nærområdet.

Det er også kort vei til Bygdøy, et av Oslos mest populære turområder med flotte tur- og sykkelstier, strender og badeplasser som Huk, Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad. Her finner man også flere av hovedstadens mest kjente museer og naturopplevelser langs fjorden.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Frogner er en av Oslos mest karakteristiske bydeler og er kjent for sin klassiske bygårdsbebyggelse, historiske eiendommer og et levende nærmiljø. Nabolaget byr på flere hyggelige serveringssteder og møteplasser. I området finner man blant annet populære restauranter som Enoteca, Brasserie Ovest og Frogner Special, samt kafeer og bakerier som Kaffebrønneriet. For vininteresserte finnes også vinbarer som Vinoteket og Vineria Ventidue, som bidrar til det levende og urbane miljøet Frogner er kjent for.

Like i nærheten ligger også Schafteløkken, en historisk løkkeeiendom som i dag fungerer som kulturarena og møteplass for bydelen. I gangavstand finner man videre Gimle kino i Bygdøy Allé, en tradisjonsrik kino fra 1939 kjent for sitt fokus på kunst- og kvalitetsfilmer.

Kombinasjonen av historiske bygg, kulturtilbud og et rikt lokalt serveringsliv bidrar til å gi området et særegent og attraktivt preg.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.03.2026:

Bygning generelt:

Leilighetsbygg oppført i 1922, ombygget i 2017. Bygget er oppført med kjeller, grunnmur av naturstein, og yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk med utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere er av trekonstruksjoner. Bygningen har saltak i trekonstruksjoner, og yttertaket er belagt med takplater av metall fra ukjent årstall, med renner, nedløp og snøfangere i metall. Det er skorstein av teglstein fra byggeår. Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Den faktiske tilstanden er ukjent da bygningsdelen er skjult. Ventilasjonen av takkonstruksjonen er ikke kartlagt. Tekking, takrenner, nedløp, takgjennomføringer og skorstein over tak er ikke nærmere besiktiget. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang med heis. Internt er det en trapp i tre med rekkverk av glass og tre, samt en spiraltrapp i metall.

Vinduer:

Boligen har vinduer og takvinduer med karmen og ramme av tre fra ombyggingsår 2017.

Dører:

Entrédør fra ombyggingsår 2017 med brannklasse B30 og kikkehull. Ytterdør i underetasje med karm og ramme av tre.

Terrassedør:

Balkong/terrassedør med karm og ramme av tre fra ombyggingsår 2017.

Balkonger / Terrasser:

Utgang fra gang til takterrasse på 20 m². Takterrassen er i trekonstruksjoner med rekkverk av metall og glass, samt liggende kledning. Gulvoverflaten er belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning, utvendig stikkontakt og markise.

Rekkverkshøyden er målt til 1,30 meter og er vurdert til å være i henhold til gjeldende krav.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.03.2026:

Vannledninger:

Tekniske anlegg fra ombyggingsår 2017. Vannrør er av type rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom og toalettrom. Det er installert automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Det er registrert at armaturet på kjøkkenet ikke er tilfredsstillende festet, og det er registrert lekkasje fra kombiskap med isbitmaskin.

Avløpsrør:

Synlige avløpsrør i plast fra ombyggingsår 2017. Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk balansert ventilasjonssystem med aggregat plassert i bod/teknisk rom. Filteret var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert utilstrekkelig avtrekkseffekt på badene i 6. og 7. etasje. Vaskerommet i 6. etasje har ingen ventilasjonsløsning.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra ombyggingsår 2017, plassert på vaskerom. Det var ikke mulig å undersøke om berederen er direkte koblet eller koblet med stikkontakt.

Varmer:

Oppvarming skjer med elektriske panelovner, gulvvarme i begge bad, vaskerom og toalettrom, samt en peis i stuen.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er i hovedsak oppgradert i 2017. Sikringsskapet er plassert i bod/vinrom og har automatsikringer. Kursfortegnelse finnes i skapet. Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll.

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 06.03.2026:

Overflater:

Gulvoverflater: Fliser med gulvvarme i entré, en-stavs parkett med gulvvarme i 6. etasje, og en-stavs parkett i 7. etasje.

Vegger: Tapet i soverom 2, malte flater i øvrige rom.

Himling: Nedsenket himling med downlights, malte flater.

Kjøkken:

Moderne, åpen kjøkkenløsning, ombygd i 2017, med innredning med glatte fronter, kjøkkenøy og benkeplate av stein. Utstyrt med kjøkkenvask med armatur, stikkontakter over benk, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kombiskap med isbitmaskin, innebygd ventilator i innredning/platetopp og komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør og automatisk vannstopper med fuktsensor.

Bad 6. etasje:

Baderom, ombygd i 2017, med flislagt gulv med gulvvarme, flislagte og malte veggflater, samt nedsenket himling med downlights. Utstyrt med vegghengt servantinnredning med stikkontakt, ovenpåliggende servant med armatur, speil og belysning. Dusjhjørne med dører, vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj) og vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og mekanisk avtrekk.

Vaskerom 6. etasje:

Vaskerom, ombygd i 2017, med flislagt gulv med gulvvarme, malte veggflater og malte flater i himling. Inneholder gulvstående benkeskap, vegghengt høyskap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder plassert i egen nisje. Vannrør av type rør-i-rør.

Bad 7. etasje:

Eksklusivt baderom, ombygd i 2017, med flislagt gulv med gulvvarme, flislagte og malte veggflater, samt nedsenket himling med downlights. Utstyrt med vegghengt servantskap med stikkontakt, dobbel ovenpåliggende servant med armaturer, speil og belysning. Dusjnisse med glassvegg, vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj) og badekar med vegghengt badekararmatur. Vannrør av type rør-i-rør og mekanisk avtrekk.

Toalettrom 7. etasje:

Toalettrom, ombygd i 2017, med flislagt gulv med varme, malte veggflater og nedsenket himling med downlight. Utstyrt med vegghengt toalett, fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert på vegg, samt mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av type rør-i-rør.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Aksjeleilighet

INNHold

Leiligheten er en toppleilighet over to plan i 6. og 7. etasje og består av følgende rom:

6. etasje: Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og bod.

7. etasje: TV-stue, soverom, omkladningsrom, bad og toalettrom.

Leiligheten har en takterrasse på 20 m².

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på 5 m².

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler aksjeselskapet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i nærliggende anlegg i Erling Skjalgssons gate 22. Plassen ligger i kort gangavstand fra leiligheten og gir en praktisk parkeringsløsning i et område hvor privat parkering ellers er begrenset.

For øvrig er det gateparkering i henhold til områdets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners. Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977. Hele eiendommen på 1918 m² er omfattet av dette formålet. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (Kommuneplan 2015).

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan S-2937, vedtatt 01.10.1987. Dette er en endring av reguleringsbestemmelsene for plan S-2255, hvor det fremgår av § 7: «I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet. Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser. Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.»

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende). I henhold til planen vil reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanen gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og

med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersferringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

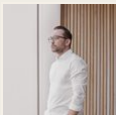
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Bulent Yildirim

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 472 99 794
by@boaeiendom.no