

Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post tommy@boaeiendom.no

SKØYENVEIEN 91

PRISANTYDNING
11 500 000,-

Arkitekttegnet 5-roms med vestvendt balkong. Smakfullt innredet med praktiske løsninger. 3 sov + kontor. Garasje m/lader

BRA-I
92 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til en gjennomgående, innholdsrik og smakfullt innredet 5-roms leilighet med modernisert standard og en stor, vestvendt balkong.

Dette er et hjem med en særdeles velfungerende planløsning og behagelig adkomst med kun én trapp til 2. etasje, beliggende i et bilfritt og rolig område. Leiligheten er omkranset av grøntarealer, med gangvei til barnehage, skole og videre til Frognerparken. Med tre soverom, eget kontor, rikelig med plassbygget oppbevaring og en åpen løsning mellom kjøkken og stue, er dette et praktisk hjem tilrettelagt for en smidig hverdag.

Kort fortalt:

- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Renover bad og separat toalettrom fra 2016
- Gjennomgående industriparkett i massiv, oljet eik
- Vestvendt, overbygget balkong med plass til sittegruppe
- Oppvarming (fjernvarme) og internett er inkludert i f.kost
- Garasjeplass med elbil-lader
- Tilgang til parselhage rett utenfor
- Bod i kjeller på ca. 9,8 m² samt lagringsområde i felles bod på ca. 7,8 m²

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Bruksareal (BRA)	110 m²
BRA-I	92 m²
BRA-E	18 m²
Tomteareal	25047 m²
Antall rom	5
Antall soverom	3
Byggeår	1983
Energimerking	E - Green

ØKONOMI

Prisantydning	kr 11 500 000,-
Andel fellesgjeld	kr 133 702,-
Andel fellesformue	kr 19 089,-
Felleskostnader/mnd	kr 7 410,-
Primær formuesverdi	kr 3 125 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 12 500 000,-

Omkostninger

Boligkjøperforsikring	kr 9 900
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Forhåndsvarsling av forkjøpsrett	kr 8 406
Dokumentavgift	kr 0

INNHold OG BESKRIVELSE

Ditt nye hjem

Leiligheten er arkitekttegnet og smakfullt innredet med et moderne og helhetlig uttrykk, der gjennomtenkte løsninger utnytter arealene godt. Det store og luftige oppholdsrommet på hele 38 kvm samler stue, spisestue og kjøkken i en åpen løsning, med store vindusflater og direkte utgang til den vestvendte balkongen.

Gjennomgående industriparkett i massiv, oljet eik, plassbygde innredninger og en nøyte avstemt material- og fargepalett understreker boligens arkitektoniske preg. Planløsningen byr på tre gode soverom, separat kontor, oppgradert bad og eget toalettrom.

Entré:

Entréen er romslig og godt organisert, med innebygde garderober langs den ene veggen. Skapene har slettmalte fronter og gir god plass til yttertøy, sko og annet man ønsker lett tilgjengelig. Sikringsskapet er plassert inne i et av garderoberne og er dermed skjult fra rommet. Inngangsdøren er brannklassifisert og lydisolert, med malte, slette overflater.

Fra entréen åpner leiligheten seg i to retninger, med soverommene samlet langs den ene siden og oppholdsrommene mot vest i den andre.

Stue:

Store vindusflater mot vest gir stuen godt med dagslys og utsyn mot grøntområdene utenfor. Balkongdøren gir direkte utgang til den overbyggede balkongen.

Gulvet er belagt med hellimt industriparkett i massiv, oljet eik, som går terskelfritt videre mot spisestuen og bidrar til et sammenhengende uttrykk. Stuen har god plass til en romslig sofagruppe.

Balkong:

Den overbyggede balkongen vender mot vest og har utsyn over trær og grøntarealer. Her er det plass til både sittegruppe og spisebord, og overbyggingen gir mulighet for bruk også på dager med ustabil vær.

Rekkverk og bærende konstruksjoner er utført i tre med malte overflater. Boligselskapet var i gang med utskifting av panelbord på balkongen på befaringsstidspunktet.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med spisestuen og består av en lang, sammenhengende innredning med benkeskap, overskap og høyskap. Fronter og overskap er malt i en mørk tone med integrerte grep, mens underskapene har fronter i eikefiner. Kombinationen gir kjøkkenet et moderne og tydelig uttrykk som harmonerer godt med materialbruken ellers i boligen.

Benkeplaten er utført i stål med integrert oppvaskkum og ettgrep blandebatteri. Integrerte hvitevarer omfatter koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Avtrekksventilator med direkte utsug via felles luftekanal er integrert i innredningen.

Kjøkkenet har god arbeidsflate, og den åpne løsningen gir god plass til et stort spisebord i direkte tilknytning til kjøkkenet.

Hovedsoverom:

Det største soverommet har god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Rommet er utstyrt med plassbygde garderober med eikefronter. Klesheng, hyller og skuffer gir gode oppbevaringsmuligheter.

Gulvet har samme industriparkett i massiv, oljet eik som resten av leiligheten.

Soverom 2 og 3:

De to øvrige soverommene er begge innredet med veggmonterte hyller og skrivebord i heltre eik. De plassbygde løsningene frigjør gulvplass og gjør rommene godt egnet både som barnerom, ungdomsrom eller gjesterom.

Vinduene vender mot grøntarealer, og rommene har plass til både seng og arbeidsplass. Ett av vinduene ble skiftet i 2009.

Kontor:

Ved entréen ligger et separat og dedikert hjemmekontor med bredde på 2m som gir mulighet for ekstra seng / daybed. Rommet er i dag innredet med kontorpult og er en skjermet arbeidsplass, adskilt fra både oppholdsrom og øvrige soverom.

Bad:

Badet ble oppgradert i 2016 med ny membran og har flislagte vegger, slettmalt himling og innfelte spotter. Innredningen består av en veggmontert servanthylle i eik med overmontert servant og innebygget blandebatteri, samt heldekkende veggspil.

Dusjnisen er utstyrt med hånddusj og regndusj og skjermes med dusjvegg i glass. Et høyskap har opplegg og avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvet har elektriske varmekabler, mens et vindu på badet (skiftet i regi av borettslaget) gir dagslys inn i rommet.

Separat toalettrom:

Toalettrommet ble oppgradert samtidig med badet i 2016 og er innredet med veggmontert servant med innebygget blandebatteri, heldekkende veggspil og vegghengt toalett med innebygget susterne.

Uteområder:

Mellom bebyggelsen ligger borettslagets generøse uteområder med frodig beplantning samt lekeapparer og sittegrupper. Sameiet har egen gartner som vedlikeholder fellesområder. Uteområder har bilfri, direkte forbindelse med Frognerparken og den Engelska parken.

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 løsning, 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 utført arbeid på våtrom?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Full baderoms- og toalettrenovering

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

Ja.

Beskriv dokumentene og legg ved kopi: Mailer om tilbud på oppdrag og kvitteringer for utført arbeid. Ambro Bygg AS ved Janusz Ambroziak som entreprenør. Underleverandører: Rør: Vannverket Elektro: IKT Elektro Membran: Underleverandør til Ambro Bygg

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Ja.

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt membran i toalett og baderom

Ble sluk skiftet?

Ja.

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble pigget opp og flyttet sluk i gulvet.

Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og belysning

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

Ja.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Mailer om tilbud på oppdrag og kvitteringer for utført arbeid.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Baderomsrenovasjon og tilkobling ved installasjon av nytt kjøkken

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

Nei.

Forklar: Kjøkken: Ble utført i 2005. Husker dessverre ikke hvem vi brukte og har ikke spart noen kvitteringer på dette arbeidet. Bad og toalett: se forrige side

Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget skiftet takrenner for noen år siden.

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

Nei.

Forklar: Dette er informasjon borettslaget sitter på

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Terrasser, fasader og vinduer blir vedlikeholdt i forhold til et oppsatt vedlikeholdsprogram for borettslaget.

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

Nei.

Forklar: Dette er informasjon styret for borettslaget håndterer.

Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Ja.

Beskrivelse:

Noe fuktinnsig. Mekanisk avtrekk installert som tiltak

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg kjøkken. Ny kurs til tørketrommel bad. Downlights gang, toalett og bad.

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

Ja.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Kvitteringer for utført arbeid gang, toalett og bad.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Avtrekksvifte for ventilasjon skiftet av borettslaget. Borettslagets ansvar. Avtrekksnette over koketopp skiftet i 2005. Vedlikehold av ventilasjonskanaler utført for noen år siden i borettslagets regi.

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

Nei.

Forklar: Info fås fra styret i sameiet

Er det foretatt radonmåling?

Ja.

Hva er verdiene?:

Kjenner ikke verdiene. Dette var målinger som ble gjort av borettslaget, og så vidt jeg vet ble det ikke avdekket forhøyede verdier.

Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Hele garasjeanlegget ble totalrenovert i regi av borettslaget (ca 10 år siden).

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

Nei.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Dette arbeidet ble håndtert av styret i borettslaget. Mener at det var Consolvo som var utførende

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja.

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.

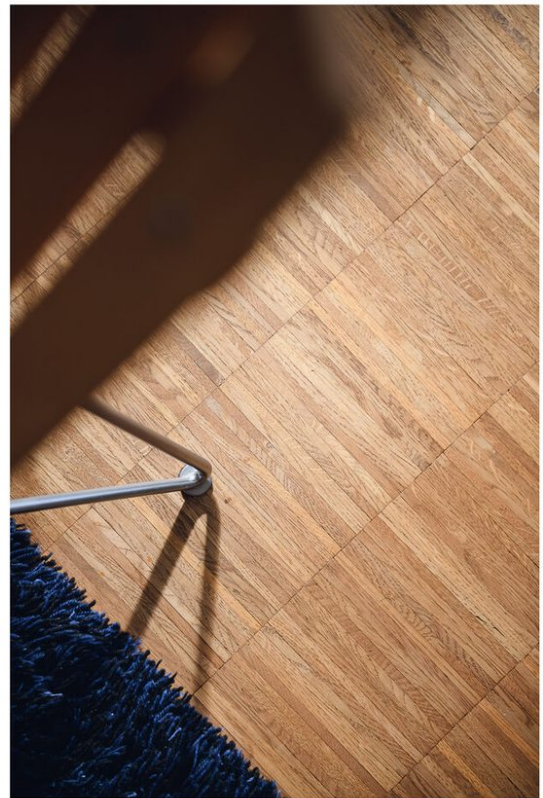


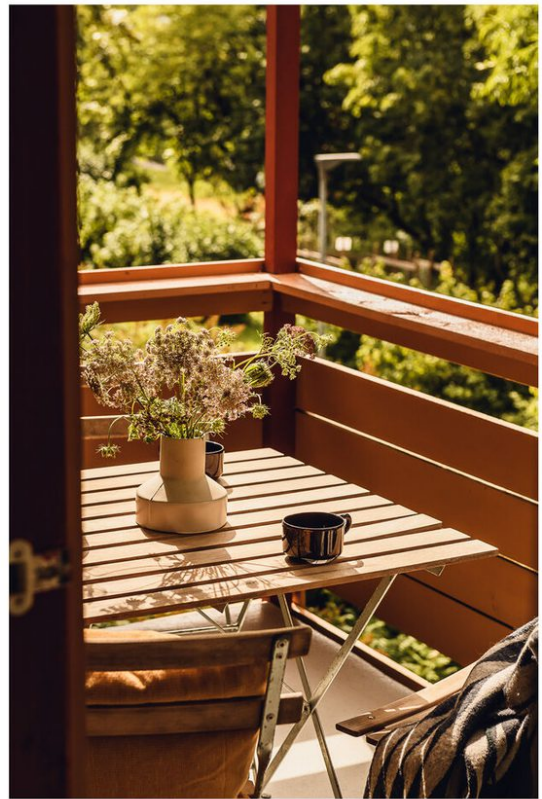
Skøyenveien 91

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

Boa









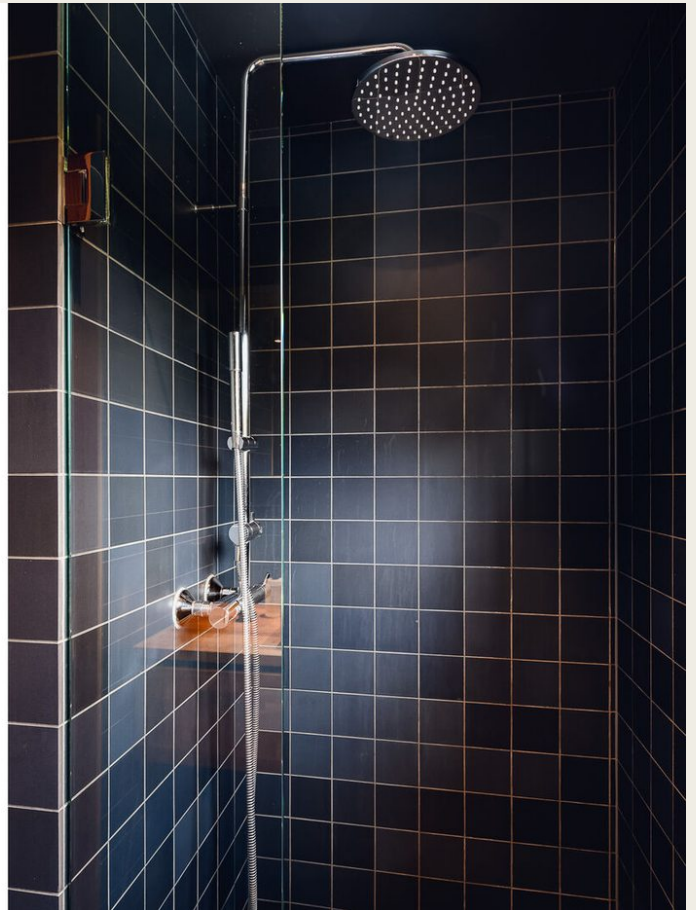
























BELIGGENHET

Skøyenveien 91 ligger på Skøyen i Ullern Bydel, et rolig boligstrøk med lavblokker og eldre villabebyggelse i en av Oslos mest veletablerte bydeler. Området har en praktisk dobbeltrolle som er vanskelig å finne andre steder i byen: turområder og grøntarealer

tett innpå, og samtidig kort vei til Skøyen sentrum med alt av handel og kommunikasjon. Bebyggelsen rundt er lav og grønn, og støynivået i nabolaget er lavt. Skøyen stasjon, med tog og buss i mange retninger, er en drøy ti minutters gange unna – noe som gjør hverdagslogistikken enkel enten man jobber i sentrum eller reiser ut av byen.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Skøyen skole (1.–7. trinn) ligger bare 0,4 km unna – nærmest rett rundt hjørnet. Det er en stor barneskole med over 670 elever fordelt på 38 klasser. For de yngste er det tre barnehager i nærområdet:

- Nordjordet barnehage (1–5 år), ca. 0,3 km / 4 min til fots
- Nedre Silkestrå barnehage (1–5 år), ca. 0,4 km / 4 min til fots
- Hoffsgrenda barnehage (1–5 år), ca. 0,6 km / 6 min til fots
- Askeveien barnehage (10mn - 6 år), ca 0,5 km / 5 min til fots

For ungdomstrinnet er Ris skole (8.–10. trinn) nærmeste alternativ, ca. 3,2 km unna. Fagerborg skole (8.–10. trinn) ligger ca. 3,5 km fra eiendommen. På videregående nivå er Persbråten videregående skole ca. 3,3 km unna, mens Ullern videregående skole ligger ca. 2 km unna.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Kollektivtilbudet herfra er meget godt. Nærmeste stoppested er Skøyen (linje 13), ca. 0,6 km / 7 min til fots. Bussholdeplassen for linje 130 og 140 ligger ca. 0,7 km unna. Skøyen stasjon, med totalt ni ulike linjer for tog og buss, er ca. 0,8 km / 10 min til fots – og herfra er det rask forbindelse til Oslo S og videre ut i landet. T-banestasjonen Borgen (linje 2, 3) er ca. 1,1 km unna og gir direkte tilgang til hele T-banenettet.

Sykkel er et naturlig transportmiddel i området, og Skøyen er et knutepunkt som gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo uten bil. For de som kjører, er det god tilgang til hovedveinettet via Drammensveien og E18.

FASILITETER OG SHOPPING

Nærbutikken Skøyen ligger bare ca. 0,2 km unna – under to minutters gange – og har søndagsåpent samt PostNord-tjenester. Rema 1000 på Møllhausen Torg er ca. 0,8 km unna og har også PostNord. Apotek 1 Skøyen er ca. 10 min til fots.

Karenslyst Allé og Thune-området i Skøyen byr på et bredere utvalg av butikker og restauranter, og er lett tilgjengelig til fots eller med sykkel. Tilbudet inkluderer blant annet Kiwi, Coop og Meny. Hoff og Majorstuen er også innen kort rekkevidde og supplerer hverdagshandelen med et større utvalg av spesialforretninger og servicetilbud. Maschmanns delikatesseforretning i Skøyen er et godt alternativ for dem som ønsker noe utover det vanlige dagligvarehandelen tilbyr.

AKTIVITETER OG FRITID

Nærområdet har gode muligheter for friluftsliv og hverdagsaktivitet. Ved grensen til borettslagets tomt ligger en liten fotballbane og du finner Nordjordet minikunstgressbane for fotball kun 600 meter unna. Felles grøntarealer mellom bebyggelsen på eiendommen gir rom for trygg lek og uteliv tett på hjemmet.

Skøyenparken, som er en del av Frognerparken, er lett tilgjengelig og brukes flittig av hundeeiere, løpere og barnefamilier. Frognerparken med Vigelandsanlegget er innen gangavstand og tilbyr lekeplasser og store grøntarealer. Bygdøy-halvøya er også nær og er populær for turer, bading og hundelufting langs sjøen.

For treningssenter er SATS Hoff ca. 11 min til fots og SATS Sjølyst ca. 15 min. Om vinteren gir T-banen enkel tilgang til Oslomarka og langrennsløypene der.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Skøyen har et godt utvalg av spisesteder og kaféer i gangavstand. Peloton ved Thune er et populært restaurantalternativ i nærområdet. Fjærkonfekt på Drammensveien 153B er en håndverkskonfektyr og kafé som er kjent blant lokale for sine hjemmelagde søtsaker og spesialkaffi. Karenslyst Allé samler flere restauranter og serveringssteder og fungerer som et naturlig

møtested for beboerne i området.

Norsk Folkemuseum på Bygdøy, med sine over 160 historiske bygninger, ligger i nærheten og er en av Oslos mest besøkte kulturinstitusjoner. Frognerparken med Vigelandsanlegget er tilgjengelig til fots og er et fast innslag i hverdagen for mange som bor i denne delen av byen.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 30.06.2026:

Overflater:

Gulv: Hellimt parkettgulv i alle rom. Flisbelagt gulv i dusjbad og toalettrom.

Vegger: Pussede og slettmalte vegger, iflg. eier nymalte. Flisbelagte vegger i dusjbad og toalettrom.

Himling: Pussede og slettmalte overflater med innfelte spotter.

Kjøkken:

Benkestammer og benkeplate er fra 2005. Høyskap og overskap med slettmalte fronter og integrerte grep, underskap med eikefinerte fronter. Benkeplate i stål med integrert oppvaskkum og ettgrep blandebatteri. Integrerte hvitevarer: koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Integrert avtrekksventilator med direkte utsug via felles luftekanal. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjevarsler ved oppvaskmaskin. Forholdene var ikke påkrevet ved montering av kjøkkeninnredningen.

Bad:

Dusjbadet har flisbelagte vegger og himling med innfelte spotter. Flisbelagt gulv med dusj direkte på gulv i dusjnische. Veggmontert servanthylle i eik med overmontert servant og innebygget blandebatteri. Heldekkende veggspil. Dusjnische med hånddusj og regndusj bak dusjvegg i glass. Høyskap med opplegg og avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk via byggets ventilasjonsanlegg. Utlufting via vindu. Avtrekksventil plassert i høyskap.

Toalettrommet har veggmontert servant med innebygget blandebatteri, heldekkende veggspil og vegghengt toalett med innebygd sifterne. Mekanisk avtrekk via byggets ventilasjonsanlegg. Begge rom har synlig lekkasjespalte i vegg mellom toalettrom og dusjbad. Dusjbad er renoveret i regi av dagens eier 2016-2017. Det er fremvist dokumentasjon i form av fakturaer på utført renoveringsarbeid på våtrom og toalett, utført av Ambro Bygg AS, IKT Elektro AS og Vannverket Rørleggerbedrift AS. Arbeidsbeskrivelser og bilder av utført arbeid er ikke fremvist, og oppbygning av gulv, vegger og membranløsninger er derfor ikke kjent. Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men manglende dokumentasjon på membranoppbygging gir økt risiko for skjulte skader som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Vindu i dusjnische er montert i våtsonen.

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

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.06.2026:

Bygning generelt:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskillere er i betongelementer. Bygningen har grunnmur i betong. Utvendige fasader er pussede og malte, belagt med panel og inntrukne balkonger er belagt med malte veggpaneler.

Vinduer:

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra 1983. Vindu på ett soverom er fra 2009. Normal brukstid for isolerglassene er nådd. Enkelte vinduer har behov for utvendig vedlikehold.

Dører:

Brannklassifisert og lydisolert B30 entrédør fra byggeåret med malte, slette overflater. Mer enn halvparten av dørens normale levetid er nådd.

Terrassedør:

Balkongdør med dørrammer og dørkarmer i malt tre med 2-lags isolerglass.

Balkonger / Terrasser:

Overbygget balkong på ca. 8 m². Balkongdekket er av malt betong. Rekkverk i trekonstruksjoner med malte overflater. Høyden på rekkverket er målt til ca. 0,91 meter, som er lavere enn dagens krav på 1,0 meter. Under befaring utførte boligselskapet vedlikehold og utskiftinger av rekkverket.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.06.2026:

Vannledninger:

Tilførselsrør i kobber, synlig via inspeksjonsluke og i benkeskap på kjøkken. Rørføringer fra byggeåret. Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem på dusjbad og toalettrom. Mer enn halvparten av forventet brukstid for anlegget er oppbrukt. Det er ikke synlig lekkasjevarsler eller automatisk stengeventil i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør:

Felles rørføringer i original utførelse fra byggeåret. Avløpsrør av plast i servantskap og benkeskap på kjøkken. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er nådd.

Ventilasjon:

Naturlig avtrekk med tilluft og utlufting via vinduer og balkongdør, samt luftespalter i enkelte vindusrammer. Mekanisk avtrekk via byggets ventilasjonsanlegg på bad og toalettrom. Integriert avtrekksventilator på kjøkken. Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget, men tilfredsstillende ikke dagens strengere krav.

Varmtvannstank:

Felles varmtvann i gården. Berederne er ikke inspisert eller kontrollert.

Varme:

Oppvarming er basert på fjernvarme via veggmonterte radiatorer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.

Elektrisk anlegg:

Skjult og åpent elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i garderobeskap i entré/gang. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap. Samsvarserklæring på elektroarbeider i forbindelse med renovering av våtrom og toalett i 2016, samt entré er fremvist. Alle elektriske arbeider er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Takstmannen anbefaler en utvidet el-kontroll av anlegget.

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

BESKRIVELSE

Andelsleilighet

INNHold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré/gang, dusjrom/toalettrom, kjøkken med spisestue, stue og tre soverom og separat kontor.

Overbygget balkong på 8 m².

Leiligheten disponerer bruksrett til én bod i felles kjeller på ca. 9,8 m², samt et avsatt lagringsområde i felles bod på ca. 7,8 m².

Det medfølger egen p-plass med el-bil lader i felles garasjekjeller.

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 borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

PARKERING

Det medfølger egen parkeringsplass i felles garasjekjeller, med lader for elbil.

Leiligheter med garasje/car-port betaler kapitalkostnadene for denne delen av lånet gjennom en egen kategori på fellesutgiftene (p.t. kr 351,- per dags dato).

Ellers er det parkering i gate etter stedets 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 innenfor felt F, i Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 3, bnr.1 m.fl., Skøyen Vest - bebyggelse, offentlige bygg, spesial- område (bevaring), friområder (turveier), trafikkområder (plan-ID S-2437), vedtatt 26.11.1979.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:

- Detaljregulering med konsekvensregulering og med reguleringsbestemmelser for Fornebubanen (Skøyen) - Strekningen Madserud til Bestum (plan-ID S-5170), vedtatt 22.03.2023. Planen berører eiendommen under bakken.
- Detaljregulering av del av Skøyenparken (plan-ID S-4977), vedtatt 20.12.2017. Planen berører delarealer av eiendommen langs den vestre grensen på terrengnivå.
- Forslag til bebyggelsesplan for Guldberglia Felt F, Skøyen vest, Endring av reguleringsplan (plan-ID 36079), vedtatt 06.12.1979.
- Mindre vesentlig endring i reguleringsplan vedtatt 26.11.1979, S-2437, Skøyen Vest, bytting av arealer. Del av Prinsessealléen 75 m.fl. (plan-ID V290609N2), vedtatt 29.06.2009.
- Forslag til mindre vesentlig endring av gangvei 9115, Skøyen vest (plan-ID 33980), vedtatt 18.12.1980.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030 (plan-ID Kommuneplanen 2015-2030), vedtatt 23.09.2015. I planen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:

- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen – Fornebubanen). Innenfor sikringssone H190_1-3 for T-banetunneler og -sjakter er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnel- og sjakthanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS/Fornebubanen. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.
- Eiendommen grenser til Den engelske park, som i reguleringsplan S-2437 er regulert til spesialområde bevaring (friområde/park). Bevaringsformålet omfatter parkarealene, ikke boligeiendommen.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor 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 underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). 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 aldersforringelse. 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.

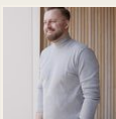
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 eiegenomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiegenomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegenomen 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



Tommy Friestad

Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 959 95 320
tommy@boaeiendom.no