

Boa



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

SKOVVEIEN 5

PRISANTYDNING
13 600 000,-

Spektakulært loft med 3,85 m takhøyde. 155kvm gulvareal. 4 soverom. To bad fra 2026. Mulighet for hybel og garasjeleie.

BRA-I
141 kvm

OM EIENDOMMEN

Skovveien 5 byr på en lys, gjennomgående loftsleilighet med et spektakulært allrom under mønet. Stor takhøyde, synlige trebjelker og rikelig med naturlig lys gir mye volum og en fantastisk romfølelse. Stue, spisestue og kjøkken samles i en åpen løsning med kjøkkenøy og ildsted. Boligen er gjennomgående renoverert og ligger sentralt på Frogner nært Solli plass.

- Opptil 3,85 meter under mønet i stue, spisestue og kjøkken.
- Fire soverom og to bad totalrenoverert i 2026 med regndusj og gulvvarme.
- Kjøkken fra 2026 med kjøkkenøy, benkeplater i komposittstein og integrerte hvitevarer.
- Induksjonstopp med integrert ventilator.
- 141 m² BRA-i og ca. 155 m² gulvareal i leiligheten.
- Nytt fiskebensmønstrer gulv og teppe på hovedsoverom.
- Nytt skjult elektrisk spredernet og rørsystem til kjøkken og bad.
- Bruksrett til kjellerbod med ca. 15 m² gulvareal og lav takhøyde.
- Mulighet for leie av garasje plass i Skovveien 4

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Selveier
Bruksareal (BRA)	141 m²
BRA-I	141 m²
Tomteareal	502 m²
Antall rom	5
Antall soverom	4
Etasje	5
Byggeår	1896

ØKONOMI

Prisantydning	kr 13 600 000,-
Andel fellesformue	kr 23 460,-
Felleskostnader/mnd	kr 7 163,-
Primær formuesverdi	kr 3 250 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 13 000 000,-
Omkostninger	
Boligkjøperforsikring	kr 13 900
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 340 000

VISNINGER

- 11.10.2026 kl. 16:00 –17:00
- 14.10.2026 kl. 17:30 –18:30

INNHold OG BESKRIVELSE

Ditt nye hjem

Entré:

Loftsleiligheten ligger i femte etasje og er gjennomgående renoverert i 2026. Fra entréen åpner boligen seg mot det store allrommet under mønet. Et garderobeskap med glatte fronter, klesoppheng og hyller gir plass til yttertøy og sko. Entrédøren er brannklassifisert og lydisolert.

I entréen, oppholdsrommene og tre av soverommene er det lagt Kährs Oak Sage Herringbone. Finérgulvet har overflate av ekte eik

i fiskebensmønster, med børstet struktur og ultramatt lakk. Den kobberbrune tonen gir varme til interiøret og spiller sammen med de synlige trebjelkene. Hovedsoverommet har vegg-til-vegg-teppe.

Stue og spisestue:

Stue, spisestue og kjøkken danner et spektakulært allrom med opptil 3,85 meter under mønet. Synlige trebjelker, teglsteinspiper og skråtak gir rommet en tydelig loftskarakter. De store takvindue slipper inn rikelig med naturlig lys og fremhever høyden og volumet.

Den åpne planløsningen gir god plass til både en større sofagruppe og et langt spisebord. Rommets størrelse gjør det mulig å etablere flere møbleringssoner, samtidig som den åpne forbindelsen mellom kjøkken og oppholdsrom bevares. Et ildsted med glassdører er plassert i stuen.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra 2026 og ligger i åpen forbindelse med spisestuen. Kjøkkenøya gir ekstra arbeidsflate og deler rommet uten å stenge kontakten med resten av allrommet. Innredningen har profilerte fronter, benkeskap og høyskap med god oppbevaringsplass.

Benkeplatene er i komposittstein, med underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer omfatter induksjonstopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatoren er integrert i koketoppen og har kullfilter. Takvinduer høyt i himlingen tilfører overlys til kjøkkenet.

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet er romslig, med plass til dobbeltseng og gardrobemøbler. Takvindue har solskjerming, slik at lysinnslippet kan reguleres.

En tidligere bod er innlemmet i hovedsoverommet og gir ekstra plass. Rommet har direkte adkomst til badet med separat toalettrom, og danner dermed en egen soveromsavdeling.

Soverom ved stue:

Soverommet ved stuen har skråtak og takvindu som viderefører loftspreget. Her er det plass til seng og avsatt plass til garderobeskap. En lagringshems på ca. 4 m² utnytter høyden i rommet og nås med nedfellbar stige.

Soverom ved entré:

Soverommet ved entréen har flat himling og kan innredes som soverom, gjesterom eller hjemmekontor. Et tilstøtende kott på ca. 1,5 m² gir ekstra oppbevaring.

Soverom mot bakgård:

Dette soverommet har vinduer mot bakgården og avsatt plass til garderobeskap. Rommet gir plass til både seng og en arbeidsplass. Det er ifølge tilstandsrapporten lagt føringsrør for eventuell fremtidig fremføring av vann og avløp til rommet.

Bad med åpen dusjsone:

Begge badene ble totalrenovert i 2026. Arbeidene omfattet blant annet nye membraner, sluk og elektriske varmekabler.

Dette badet har flislagt gulv, flislagte og malte veggflater samt innfelte spotter i himlingen. Servantskapet har profilerte fronter og heldekkende servant. Over servanten er det speil med integrert belysning.

Den åpne dusjonen har regndusj, hånddusj og veggmontert blandebatteri. Gulvet har rennesluk. Badet er også utstyrt med vegghengt toalett med innebygget, lekkasjesikker susterne.

Bad med separat toalettrom:

Det største badet har adkomst fra hovedsoverommet og fra gangen ved kjøkkenet. Et takvindu tilfører naturlig lys. Flislagt gulv med elektrisk varme kombineres med flislagte og malte veggflater.

Innredningen består av servantskap med profilerte fronter, heldekkende servant og speil med sidebelysning. Dusjnisen har innebygget blandebatteri, hånddusj, takmontert regndusj og rennesluk.

Toalettet er plassert i et separat rom med vegghengt toalett, innebygget susterne og innfelte spotter.

Oppbevaring og tekniske oppgraderinger:

Leiligheten disponerer en kjellerbod med ca. 15 m² gulvareal. Takhøyden er ca. 1,6 meter, og boden inngår derfor ikke i oppgitt BRA. Bodan kommer i tillegg til lagringshemsen på ca. 4 m², kottet på ca. 1,5 m² og garderobeskapet i entréen.

I forbindelse med renoveringen er det etablert nytt skjult elektrisk spredernet og nytt rørsystem til kjøkken og bad. Vanninstallasjonene har rør-i-rør-system og lekkasjefølere med automatisk avstenging.

Mulighet for hybel med egen inngang

Leilighetens planløsning gir mulighet for å tilrettelegge en hybel som del av egen bolig, med egen inngang fra baktrappen og intern forbindelsesdør til hoveddelen. Den skisserte løsningen benytter to av dagens soverom mot bakgården: ett til kombinert oppholdsrom, kjøkken og soveplass, og ett til nytt bad. Hoveddelen vil fortsatt ha to soverom, to bad og det store, åpne allrommet.

Det er allerede lagt føringsrør for eventuell fremføring av vann og avløp til rommet ved baktrappen. Selger opplyser at tilpasninger kan utføres før overtakelse etter nærmere avtale om omfang og pris.

Anslått mulig leieinntekt på ca. kr 13 500 per måned.

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

Boligen selges med fullmakt.

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Renovert

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: Dokumenter fra rørlegger

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Ja.

Beskriv arbeidet som er utført: Ny membran

Ble sluk skiftet?

Ja.

Beskriv arbeidet som er utført: Badene ble totalrenovert

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Alt nytt

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: Alt nytt

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Sameie har byttet ut samtlige vinduer

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

Nei.

Forklar: Sameiet har dokumentasjon

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Alt nytt

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: Papir kan fåes av megler

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Ja.

Hvilke endringer er gjort?: Bruksendret en bod til hovveddel via sameiet

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

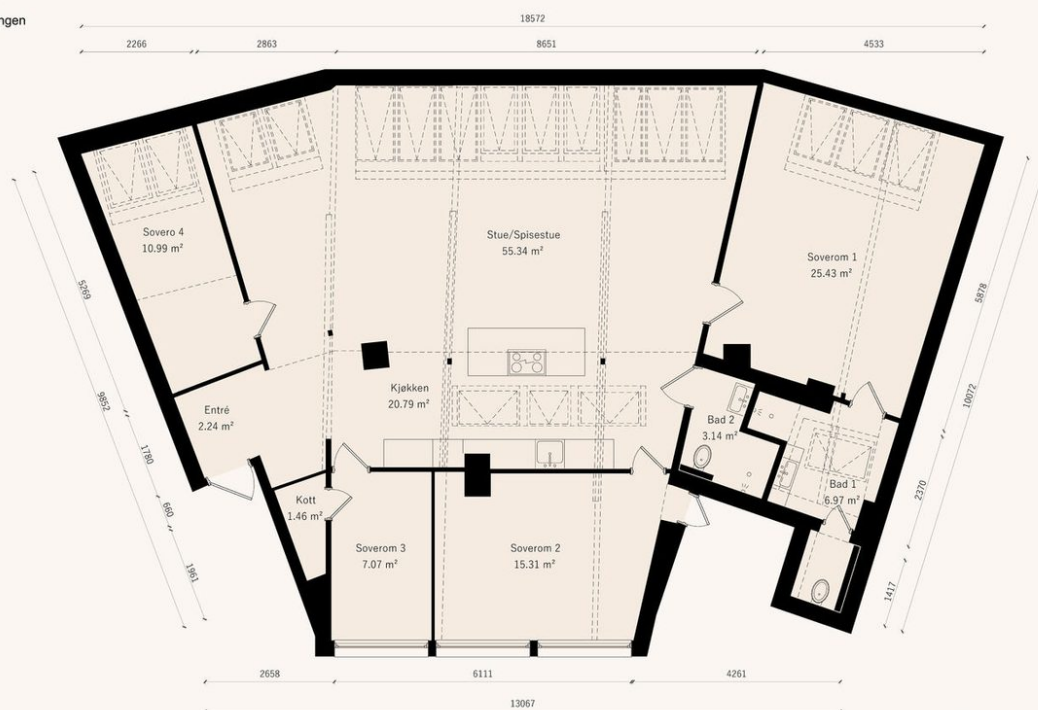
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

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.



Les mer om
arealberegningen



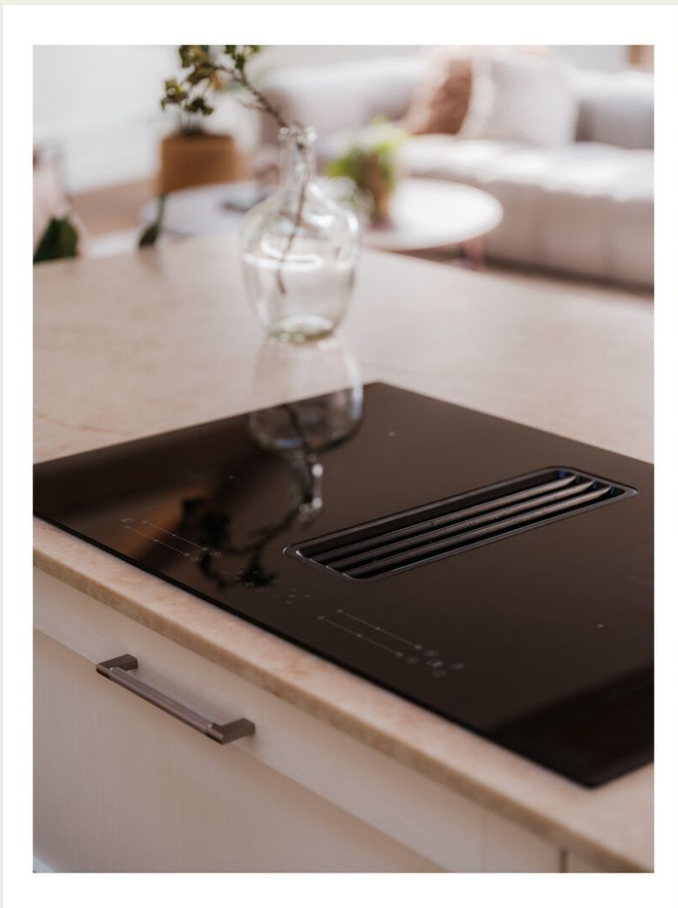
Skovveien 5

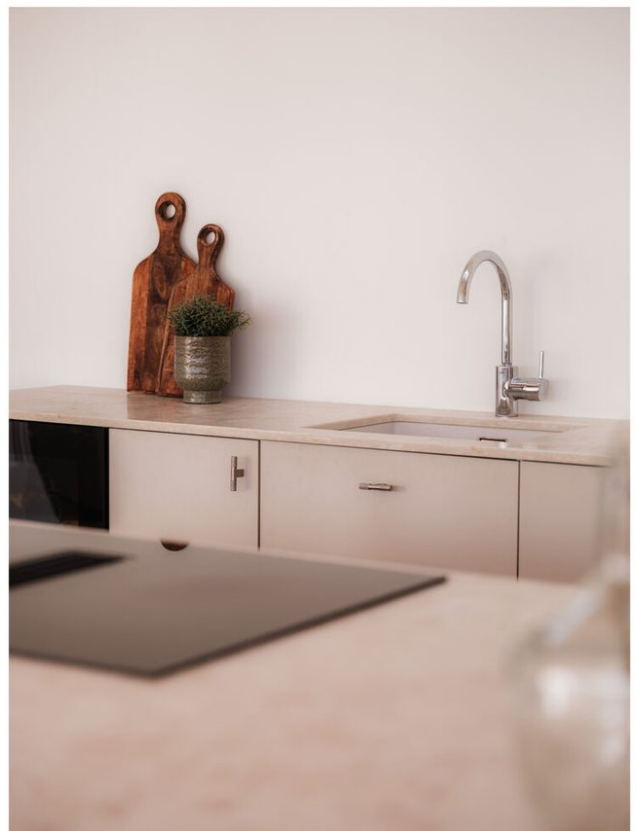
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

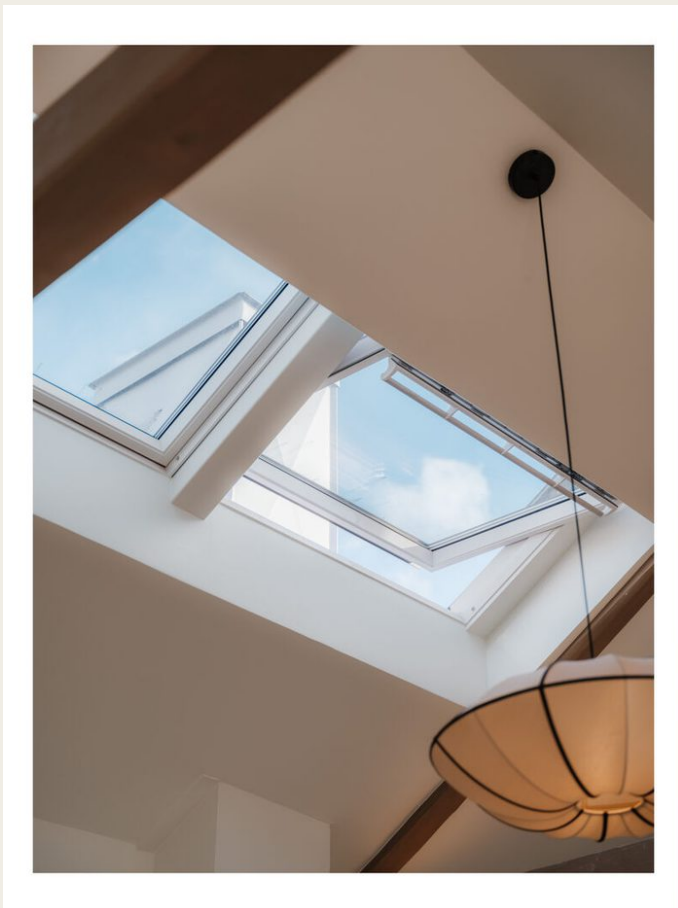
Boa







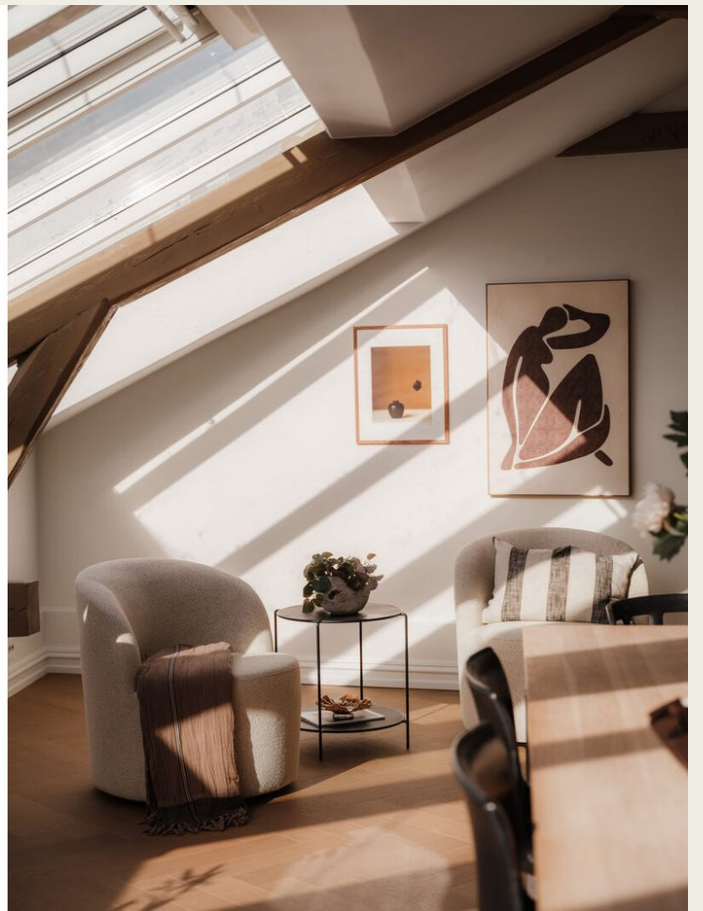














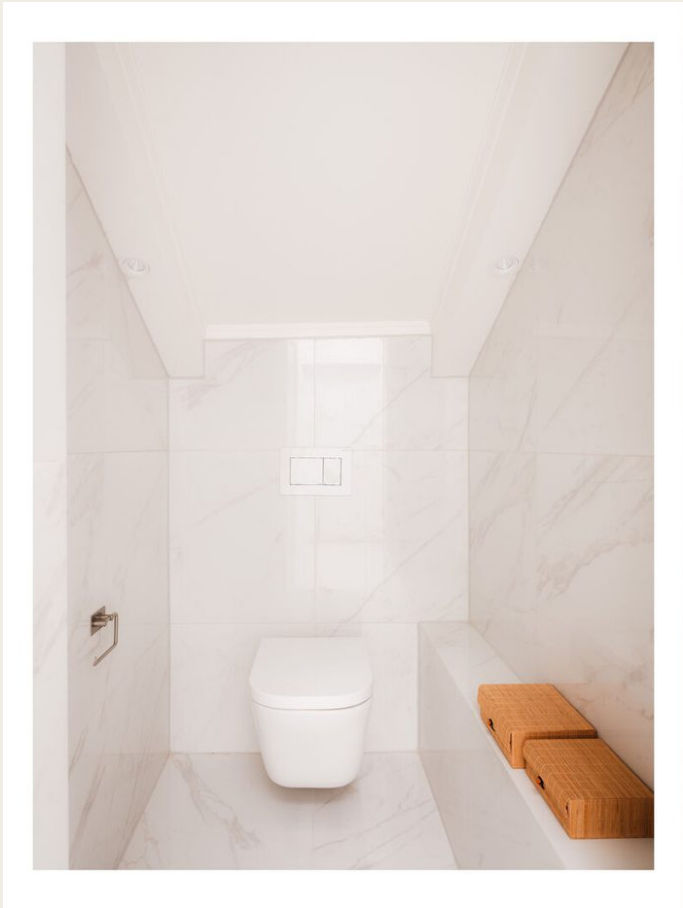






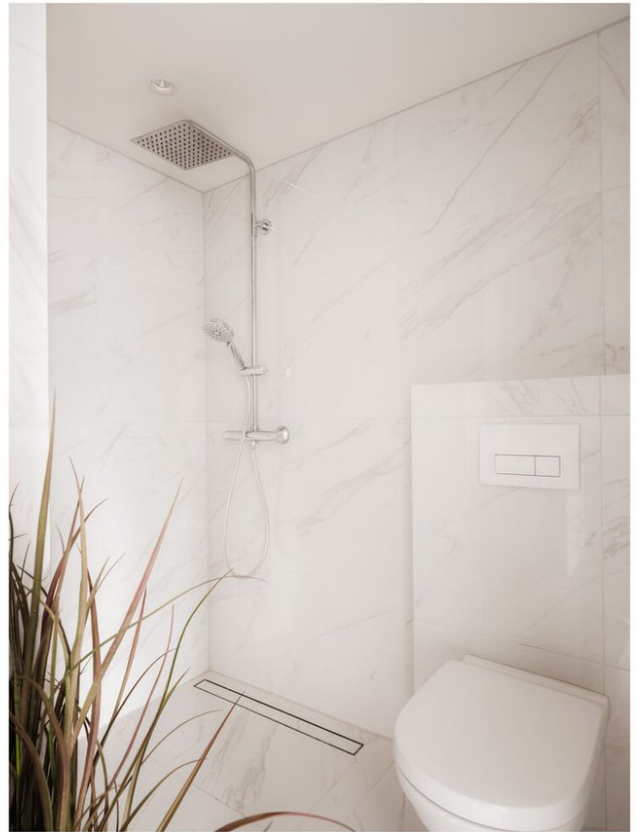


















Alternativ planløsning

Mulighet for hybel med separat inngang



Skovveien 5

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

Boa







BELIGGENHET

Skovveien 5 ligger meget sentralt og attraktivt til på Nedre Frogner, like ved pulserende Solli plass. Nabolaget preges av klassisk og ærverdig kvartalsbebyggelse med vakre bygårdsfasader, frodige forhager og skjermede indre gårdsrom. Her bor man midt i et av Oslos mest etablerte og ettertraktede boligstrøk, med umiddelbar gangavstand til alt hovedstaden har å by på av forretninger, anerkjente spisesteder, kulturtilbud og grønne lunger. Området kombinerer en kontinental og levende bystemning i handlegatene med fredelige sidegater og kort vei til sjøen ved Frognerkilen. Beliggenheten gir en sjelden kombinasjon av urban bekvemmelighet og tilgang til rekreasjon i hverdagen.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Nærområdet på Frogner og Uranienborg har et bredt og godt utdanningstilbud for barn og unge i alle aldersgrupper, med trygge gangveier i nærliggende gater.

Barnehager i nærområdet:

- Lycée Français René Cassin d'Oslo (3-5 år): ca. 0,1 km (1 minutt gange)
- Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år): ca. 0,2 km (2 minutter gange)
- Hydroparken barnehage (1-5 år): ca. 0,3 km (4 minutter gange)

Grunnskoler og videregående skoler:

- Hartvig Nissens skole: ca. 0,3 km (4 minutter gange)
- Uranienborg skole (1-10. trinn): ca. 0,5 km (7 minutter gange)
- Oslo Handelsgymnasium: ca. 0,5 km (6 minutter gange)
- Ruseløkka skole (1-10. trinn): ca. 0,8 km (9 minutter gange)
- Kristelig Gymnasium grunnskole (8-10. trinn): ca. 1,2 km (14 minutter gange)
- Bolteløkka skole (1-7. trinn): ca. 1,7 km
- Fagerborg skole (8-10. trinn): ca. 2,4 km

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Kollektivdekningen fra Skovveien er førsteklases, med umiddelbar tilgang til både trikk, buss, tog og T-bane.

- Trikkestopp Niels Juels gate / Frognerveien ligger ca. 0,1 km unna (1 minutt gange), betjent av linje 12 og nattlinje 12N, som raskt tar deg mot Majorstuen i den ene retningen og Aker Brygge, Jernbanetorget og videre østover i den andre.
- Solli plass fungerer som et sentralt knutepunkt i umiddelbar nærhet med hyppige buss- og trikkeforbindelser i alle retninger, inkludert linjer mot sentrum, Fornebu og Bygdøy.
- Nationaltheatret stasjon ligger ca. 1,2 km unna (rundt 10-14 minutters gange gjennom Slottsparken eller via Henrik Ibsens gate). Her finner du alle T-banens fem linjer (1-5), lokaltog, regiontog samt Flytoget, som tar deg direkte til Oslo Lufthavn Gardermoen på under en halvtime.
- Oslo Sentralstasjon ligger ca. 4,1 km unna med omfattende jernbaneforbindelser til inn- og utland.
- For bilister er det enkel adkomst ut på E18 via Drammensveien og Hjortnes, noe som gir rask adkomst vestover mot Asker og

Bærum eller østover mot E6.

FASILITETER OG SHOPPING

Dagligvarehandelen og hverdagsærendene løses enkelt i nærområdet takket være et usedvanlig godt utvalg av forretninger og servicetilbud like utenfor inngangsdøren.

- Frogner Atrium og Meny Frogner ligger bare 1 minutts gange unna for et bredt utvalg av ferskvarer og dagligvarer.
- Kiwi Solli plass ligger ca. 0,3 km unna (4 minutter gange) og tilbyr PostNord-tjenester.
- Apotek 1 Skovveien ligger i samme gate ca. 1 minutts gange fra leiligheten.
- VIA Vika Shopping og restauranter ligger ca. 11 minutters gange unna og byr på moderne moteforretninger, interiørbutikker, treningssenter og mathall.
- De tradisjonsrike handlegatene Bygdøy Allé, Frognerveien, Skovveien og Hegdehaugsveien/Bogstadveien byr på spesialforretninger, klesbutikker, blomsterbutikker, gallerier og delikatessforretninger.
- Ytterligere servicetilbud som legesentre, tannleger og frisører finnes i rikelig monn på Solli plass og i tilstøtende gater.

AKTIVITETER OG FRITID

Området byr på en rekke grønne rekreasjonsområder, parker og treningsfasiliteter som innbyr til både fysisk aktivitet og avslapning gjennom hele året.

Parker og friluftsområder:

- Slottsparken og Dronningparken ligger få minutters gange mot øst, med velholdte spaserveier, åpne plener, dammer og ærverdige trær.
- Hydroparken, Tinkern og Uranienborgparken ligger alle i nærområdet og fungerer som fredelige nabolagsparker for en spasertur eller lesestund.
- Frognerparken med Vigelandsparken ligger en kort spasertur unna og byr på store friområder, skulpturanlegg, dammer, lekeplasser og Frognerbadet på sommerstid.
- Strandpromenaden langs Frognerkilen gir direkte adkomst til fjorden, ypperlig for løpeturer, sykling og spaserter videre ut mot Bygdøys skoger og badestrender som Huk og Paradisbukta.

Idrett og trening:

- SATS Solli plass ligger ca. 3 minutters gange unna for et komplett trenings- og gruppetilbud.
- Vestkantbadet på Sommerro tilbyr et restaurert romersk bad med badstuer, kaldkulp og velværebud.
- Friskis & Svettis Oslo ligger ca. 11 minutters gange unna.
- Lokale ballplasser som Inkognito terrasse balløkke (ca. 0,3 km / 3 minutter) og Trafotaket streetbasketanlegg (ca. 0,5 km / 6 minutter) gir gode muligheter for uorganisert idrett.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Nabolaget rundt Skovveien, Solli plass og Briskeby regnes blant byens mest spennende og levende restaurant- og kulturområder, med en rikholdig flora av kjente møtesteder og kulturskatter.

Kaféer, bakerier og spisesteder:

- Kaffebrenneriet Skovveien (Skovveien 8) og Oslo Raw Frogner (Skovveien 16) ligger like nedi gaten og er faste møtesteder for kaffe, bakst og frokost.
- Tiffani Frogner på hjørnet av Skovveien og Behrens' gate, et av strøkets mest tradisjonsrike samlingssteder, samt nabolagspuben Burums i Skovveien 3.
- Skovveien Bar & Pizza ved Riddervolds plass byr på uformell stemning og nabolagsservering.
- Åpent Bakeri i Inkognito terrasse og Mocca Oslo i Niels Juels gate på Briskeby tiltrekker kaffe- og bakeentusiaster fra hele byen.
- Sommerro på Solli plass utgjør et dynamisk midtpunkt med sine serveringssteder, jazzkvelder i Ekspedisjonshallen og takrestaurant.
- For fine dining og klassiske matopplevelser finnes anerkjente restauranter som Palace Grill i Solligata, Kolonihagen Frogner, Feinschmecker i Balchens gate, Brasserie Blanche i Josefine's gate, Punk Royale og Cordial Bistro i Frognerveien, samt Pascal Konditori i Henrik Ibsens gate.

Kultur og opplevelser:

- Frogner Kino og Gimle Kino viser kvalitetsfilm i historiske og ærverdige kinosaler.
- Galleri Albin Upp i Briskebyveien og Schafteløkken fungerer som lokale kultur- og møtearenaer.
- Det Norske Nobelinstitutt i Henrik Ibsens gate markerer områdets historiske og internasjonale betydning.
- Det tradisjonsrike lørdagsmarkedet på Vestkanttorvet byr på antikviteter, vintage og folkeliv fra vår til høst.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport:

Overflater:

Gulv: Nytt en-stavs fiskebensmønstrer finérgulv lagt flytende i oppholdsrom og kjøkken. Vegg-til-vegg-teppe på hovedsoverom.

Flisbelagte gulv på begge våtrom. Gulvlister i malt MDF.

Vegger: Pussede og malte vegger. Pussede og malte gipsplater samt flisbelagte vegger på våtrom, med sokkelfiser på dusj/wc 2.

Synlige pipestokker i teglstein.

Himling: Pussede og malte knevegger og skråtakshimlinger med synlige trebjelker. Pussede og malte gipshimlinger med innfelte spotter på våtrom. Himlingshøyde målt til 2,42-2,45 meter på soverom med flat himling, og opptil 3,85 meter under mønet i kjøkken, stue og spisestue.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med benkestammer og høyskap med profilerte fronter, benkeplater i komposittsten og underlimt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp med avtrekksventilator med kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenøy fungerer som romdeler mot spisestue. Himlingen har Veluxvinduer.

Dusj/wc 1:

Våtrom renoveret i 2026 med flislagte overflater, nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler i gulv. Innredet med servantskap med profilerte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, veggspil med integrert belysning, vegghengt toalett med innebygget lekkasjesikker susterne, samt åpen dusj med veggmontert blandebatteri, hånddusj og regndusj. Pussede og malte gipshimlinger med innfelte spotter og naturlig avtrekk via lufteventil.

Dusj/wc 2:

Våtrom renoveret i 2026 med flisbelagte vegger og gulv, sokkelfiser, nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler i gulv. Utstyrt med servantskap med profilerte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, veggspil med sidebelysning, dusjnise med innebygget blandebatteri, hånddusj og takmontert regndusj, samt separat toalett med innebygget lekkasjesikker susterne. Himlingen har innfelte spotter og Veluxvindu. 116 liters varmtvannsbereder er montert over himling.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

Bygning generelt:

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet (1896). Grunnmur av teglsten/natursten. Yttervegger i teglsten, opprinnelig originale utvendige fasader med trekninger og ornamenter, med pussede og malte overflater. Etasjeskillere i trekonstruksjoner oppført som stubbeloft, isolert med leire. Takkonstruksjon oppført i tre med synlige bjelker i leiligheten.

Vinduer:

Veluxvinduer og malte vindusrammer og vinduskarmer med 2-lags isolerglass på hovedsoverom og soverommene mot bakgården, med antatt produksjonsår 2015/2016. Solskjerming på Veluxvinduene på hovedsoverommet. Veluxvinduer i himling på kjøkken og dusj/wc2 er ikke besikket på bakgrunn av monteringshøyde. Eldre takvinduer med stål/aluminiumsinnramming i skråtakshimling mot gate i stue, spisestue og soverom ved stue med antatt produksjonsår 1986. Det er registrert at flere av isolerglassene i disse eldre takvinduene antas å være punktert. Dette er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG 3) i tilstandsrapporten.

Dører:

Brannklassifisert og lydisolert B30 entrédør og bakdør med profilerte overflater. Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

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

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

Vannledninger:

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra fordelerkobling ved hovedvanninntak frem til hvert enkelt utstyr på kjøkken og våtrom. Fordelerskapet er montert over himling på dusj/wc med tilfredsstillende avrenning til våtrom med sluk. Lekkasjefølere med magnetventiler på tilførselsvann ved hovedinntak, varmtvannsberedere og i benkeskap på kjøkken. Det er lagt føringsrør for vannrør og avløpsrør til soverom ved baktrapp.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør av plast. Avløpsrør er kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på våtrommene. Åpne rennesluk i begge våtromsgulv med synlige vannlåser, membraner og klemringer.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon med utlufting og tilluft via vinduer og luftespalter i vindusrammer og takvinduer. Naturlig avtrekk via lufteventil i himling. Koke topp med integrert avtrekksventilator med kullfilter. Det er registrert mangelfull ventilasjon i boligen, avtrekksystemet på våtrom fungerer ikke tilfredsstillende, og avtrekksventil på dusj/wc mangler under himling (dog synlig over himling). Ventilasjonen (boligen og våtrom) er vurdert til tilstandsgrad 2 (TG 2).

Varmtvannstank:

116 liters varmtvannsberedere montert over himling på dusj/wc2, med adkomst via himling fra dusj/wc1. Berederne er montert i lekkasjekar med avrenning via sluk og avrenningsrør til våtrom med sluk, og er koblet til fast el-punkt. Produksjonsår er ca. 1997, og berederen er over 20 år gammel med usikker fremtidig funksjon. Dette er vurdert til tilstandsgrad 2 (TG 2).

Varme:

Oppvarmingen er basert på elektrisitet med frittstående varmeelementer, og det er opplegg for montering av veggfestede panelovner. Elektriske varmekabler i gulv på begge våtrom.

Elektrisk anlegg:

Nytt skjult elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler. Dokumentasjon i form av risikokontroll, samsvarserklæringer og sluttkontroll på det elektriske anlegget er fremvist.

Øvrige tilstandsgrader i tilstandsrapporten:

Pipe/skorsteiner/ildsteder (TG IU): Pipestokker og pipeløp er ikke vurdert og må kontrolleres av kvalifisert personell. Det er ikke montert ildsted.

Kjøkken, avtrekk (TG 2): Kun ventilator med kullfilter, ingen forsert eller mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen.

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

BESKRIVELSE

Eierseksjon

INNHOOLD

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom:

Entré/gang, kjøkken, stue/spisestue, fire soverom, to dusj/wc og kott.

Det er i tillegg registrert en lagringshems på ca. 4 m² med nedfellbar stige på det ene soverommet.

Leiligheten har bruksrett til én bod i felles kjeller. Boden har gulvareal på ca. 15 m², men er ikke måleverdig grunnet takhøyde på ca. 1,6 m. Sameiet har opparbeidet felles gårdsrom med sykkelparkering.

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

PARKERING

Mulighet for leie av garasje i Skovveien 4 for kr 3.500,- per mnd. Gateparkering etter områdets bestemmelser. Det er innført beboerparkering i området.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

FORBEHOLD

Det er tinglyst erklæring om at seksjonen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver (2025/959389-2/200). Det tas forbehold om rettighetshavers samtykke til salget og om at tinglyste pengeheftelser slettes ved oppgjør. Partene er innforstått med at forbeholdene må være avklart før overtagelse kan finne sted, og at overtagelsen i så fall må utsettes til de er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbeholdene er avklart før boligen overtas. Selger er innforstått med at forbeholdene må være oppfylt før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Blir ikke forbeholdene avklart, heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales kjøper i sin helhet, sammen med eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (utnyttelsesgrad U 1,0–1,5) i Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune (plan-ID S-2255), vedtatt 28.07.1977. Ifølge planinformasjonen for S-2255 er planen «helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015». Hvilke deler som er opphevet fremgår ikke av dokumentene.

Reguleringsbestemmelsene for plan S-2255 fastsetter blant annet:

- § 4: «I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke. Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.» Reguleringskartet viser eiendommen som «Byggeområde for boliger». Om § 4 kommer til anvendelse på eiendommen, fremgår ikke av dokumentene.
- Endringsbestemmelse S-2937 § 7 (vedtatt 01.10.1987): Det er i reguleringsplanen 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 (sak 262), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende (vertikalnivå 2, på bakkenivå).

Kommuneplankartet opplyser: «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.» Hvilke bestemmelser i S-2255 som fortsatt gjelder, fremgår ikke av dokumentene.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt i april 2009.

Eiendommen/bygningen er SEFRAK-registrert. SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) er et landsomfattende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen innebærer ikke automatisk vern.

Området er i stadig utvikling: bygg settes opp, rehabiliteres og rives. 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 som er spesifisert nok til å kunne virke inn på kjøpers vurdering av eiendommen, omfattes ikke av

avhendingsloven § 3-9 andre ledd andre punktum.

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. Dette gjelder likevel ikke dersom selger har vært grovt uaktksom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro. Reglene om kjøpers undersøkelsesplikt innskrenker ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7.

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.

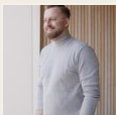
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Salgsvilkår/AS IS (gjelder bare dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper): Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger avhendingsloven § 3-9 første ledd: «Endå om eiedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eiedomen ein mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også ein mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.» 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 tilstandsrapporten. 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