

Boa



Presentert av
Boa Eiendomsmegling





VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
8 600 000,-

Omkostninger
224 027,-

Totalpris
8 824 027,-

Beskrivelse (Type bolig)
Selveierleilighet

Innhold
2. etasje: Entré/gang, bad, kjøkken med spise plass, stue og tre soverom.
Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod.

Areal
Primærrom: 89 m²
Bruksareal: 89 m²

Primærrom inkluderer
Entrégang, bad, kjøkken med spise plass, stue/spisestue, 2 soverom.

Konklusjon og kommentar til areal: Kommentar til lovlighet iht. tilstandsrapport:
Det foreligger ikke tegninger fra byggeår.

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:
Alle areal er ca. mål og avvik på opptil +/- 3% kan forekomme, grunnet avrundingsmetoder. Alle areal er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene og være måleverdige etter NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og påstemplede tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken. Åpning til eventuelle trapp er medregnet.

Seksjonene disponerer bod i kjeller som pt. er under omdisponering.

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 4
Antall soverom: 3

Etasje
2

Tomt
Tomtestørrelse: 1820 m²
Tomtetype: Eiet

Byggeår
1936

Ferdigattest
Attester på eiendommen gnr. 6 bnr 76:
Bestumveien 31A - Webmatrikkel - Bygningsinformasjon - 1898
Bestumveien 31 - Innvendig forandring - Exdok (attestert) - 1908
Bestumveien 31 - Bad og WC - Exdok (uattestert) - 1937
Bestumveien 31 - Dukkestue - Ferdigattest - 1983
Bestumveien 31 - Svømmebasseng - Ferdigattest - 1983
Bestumveien 31 - Carport - Ferdigattest - 1987
Bestumveien 31 - Innredning leilighet på loft - Brukstillatelse - 1989
Bestumveien 31 - Tilbygg - Ferdigattest - 1991
Bestumveien 31 - Balkonger 2etg - Ferdigattest - 1991
Bestumveien 31 - Innredning leilighet på loft - Ettersleppsrapport - 1994
Bestumveien 31A - Innr bad på loft inkl 2 takvinduer - Ferdigattest - 2013
Bestumveien 31A - Innr bad på loft inkl 2 takvinduer - Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) - 2010

Det foreligger ikke ferdigattest på hovedbygg fra byggeår, men det ligger bygningsinformasjon fra kommunen som sier at eiendommen var tatt i bruk i 1898. Det finnes ikke tegninger på hovedbygg.

Eldre bygninger:
Det har vært krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene. Dette førte til at kommunene ikke var sterke pådrivere for at ferdigattest skulle utstedes, og det er derfor mange byggetiltak i denne perioden som ikke har ferdigattest.

Ved salg av eiendommer med eldre bygg forekommer det ofte at det ikke foreligger ferdigattest for oppføringen av bygget. I noen tilfeller er ferdigattesten kanskje forsvunnet fra kommunens arkiver, men mange byggesaker er nok også avsluttet uten at det er gitt ferdigattest, slik at ferdigattest ikke er å oppdrive.

Vei, vann, avløp
Offentlig og privat vei, offentlig vann, offentlig kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Boliger får et bunnfradrag på inntil fire millioner kroner for hver selvstendige boenhet.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

Felleskostnader
Månedlige felleskostnader: Kr 3 149,-

Felleskostnader inkluderer:
Eiendomsskatt/kommunale avgifter, strøm, felles forsikring, internett/TV (Telia), driftsutgifter hovedhus, driftsutgifter hage/ innkjørsel, honorarer styre/kasserer, ullernfaret brøyting, brannalarm og øvrige driftsutgifter.

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring
Polisenummer: 78644051

Adgang til utleie
Eiendommen kan kun leies ut til boligformål iht. vedtektene i sameiet.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 1 854 397,-
Sekundær formuesverdi: Kr 6 675 828,-
Årstall formuesverdi: 2021

Hvitevarer / Tilbehør

Det gjøres oppmerksom på liste som gjelder fra 01.01.2020 angående løsøre og tilbehør. Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

De integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger.

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Taklamper medfølger ikke.

Oppvarming
Elektriske oppvarming med panelovner.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Energimerking
G - Rød

Parkering
Parkeringssforhold: Herværende seksjon har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i garasje (nordlig halvpart av dobbeltgarasje) iht. vedtektene. Øvrig parkering i vei etter stedets gjeldende bestemmelser.

Det kan innføres beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering.

Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Regulering
Det er gitt rammetillatelse for sammenslåing av H0202 og L0103 i 2023.

Nabovarsel: Sameier/ nabo - Bestumveien 31 A - Bruksendring av del av kjeller til fra tilleggsdel til hoveddel. For mer info se:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201917239>

VIKTIG INFORMASJON

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Eiendommen er berørt av følgende reguleringsplaner:

S-292GA Vedtatt: 22.06.1944 Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-4220 Vedtatt: 15.03.2006 Formål: Bolig m.tilh. anlegg

202102096 Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)

202304720 Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Eiendommen er berørt av følgende kommunedelplan: KDP-17 Formål: områdeavgrensing for indre Oslo.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan ses hos megler. Gjør oppmerksom på kommuneplan fra 23. september 2015.

Tinglyste heftelser
Følgende heftelser vil følge eiendommen og kopi kan fås av megler. Kjøpers bank får prioritet etter disse heftelsene:

Seksjonering
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101 / 635

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Viktig informasjon

Informasjon om sameie:

- Sameiet består av 8 seksjoner.
- Sameiebrøk: 101 / 635
- Dyrehold er tillatt.
- Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelige hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller generalforsamling.
- Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 23.

Iht. referat fra årsmøte 2023:

Det er iht. referat fra årsmøte planlagt ca. 10 % økning i felleskostnader.

Styreleder redegjorde for oppussing, 2. oppgang. Videre prosess: Henter inn anbud/ prisanslag fra takstmann mv. Ca. 100 000 kr – 200 000 kr. Det skrives deretter en avtale med sameiet, og det gjøres en avregning. Dette ble godkjent på møtet.

Mange gamle rør. Ønske om rørfornyning fra sameier. Kostnad under 30 000 kr. Hindre kloakkutslag for fremtiden (sameier undersøker dette nærmere). Også utfordringer med drenering rundt huset. Det må gjøres en prioritering (styreleder sjekker takrenner/nedløp). Det bør lages et forslag til vedlikeholdsplan for drenering.

Det er ønsket om opprettelse av husordensregler.

Konsesjon
Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.
Odelsrett: Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Omkostninger
Kr 8 600 000,- (Prisantydning)

Kr 7 650,- (Boligkjøperforsikring Buysure)
Kr 585,- (Tinglysing pantedokument)
Kr 585,- (Tinglysing skjøte)
Kr 207,- (Pantattest kjøper)

Kr 215 000,- (Dokumentavgift)

Kr 224 027,- (Omkostninger totalt)

Kr 8 824 027,- (Totalpris inkl omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Diverse iht selgers egenerklæring.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

-Ja -Sprekk i en flis der stangen fra dusjveggen er festet. Sprekken har kommet fordi stangen manglet en skru mot dusjvegg, og det ble dermed bevegelse i stangen når den ble belastet. Flisen er byttet ut av faglært i 2023, og stangen er også nå godt festet i dusjvegg, slik at skaden ikke skal oppstå igjen.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

-Ja -Christiania Rørleggerbedrift: Satt opp baderomsmøblement i 2022 Vestre Aker Elektro: Koblet til elektrisk i baderomsmøblement i 2022 Snekker Partner AS: Skiftet en flis i 2023. Termostaten til baderom har også blitt skiftet etter en kortslutning, ca 2020, av faglært. Tidligere eier renoverte hele badet i 2013 eller 2014, hva faglærte -Kun faglært -Firmanavn - Christiania Rørleggerbedrift, Vestre Aker Elektro, Snekker Partner AS.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

-Ja -Regninger foreligger, med unntak av termostatbytte. Det ble utført av elektriker på døgnvakt, men klarer ikke finne dokumentasjon.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

-Ja -I oktober 2021 var det tilbakeslag av avløpsvann i kjelleren på grunn av tett kloakkavløp utenfor huset. Dette ble forårsaket av at noen hadde kastet store kluter

(bygningmaterie) i et toalett. Skaden ble tatt på forsikring og spyling/rengjøring av rør ble utført av faglært.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

-Ja -Fuktinnsig observert i kjeller våren 2022 på grunn av dårlig drenering. Ikke observert fuktinnsig etter at vannet fra takrenne har blitt ledet bort fra huset.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

-Ja -Sprekk i grunnmur ved parkeringsplassen. Eldre bolig med noe skjevheter i vegger og gulv.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

-Ja -Melbiller i 2022. Kilden (kikertmel) ble funnet. Alle tørrvarer ble fjernet og hele kjøkken grundig rengjort. Har ikke vært noe siden, og helt sikker på at de er borte. Lette å oppdage fordi de søkte etter lys og gikk til vinduskarm.

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

-Nei -Fasade ble malt i 2020. Arbeid utført av: Tak Maling Service Strand.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja -Fasade ble malt i 2020 -Kun faglært -Firmanavn -Tak Maling Service Strand.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

-Ja -Ny kurs på kjøkken i 2018. Fjerner spotter i gang, stue og kjøkken 2018. Lagt mye av det elektriske i vegg 2018. Fornyet alle sikringer ca 2019. Byttet termostat til bad ca 2020. Byttet utelamper 2023, Vestre Aker Elektro. Byttet hovedsikringsskapet i forbindelse med installering av elbil-ladere - Elektro Nettverk Service AS -Kun faglært -Firmanavn -Diverse.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

-Ja -Tilrettelagt for lading i garasje med ladeplate installert.

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

VIKTIG INFORMASJON

-Ja -Seksjonseier i 1. etasje, renoverer kjeller som tilhører hennes leilighet. Boder vil bli flyttet til vaskerommet, godkjent av styret.

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.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Oppgjør

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. 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.

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra sameiet
- Offentlige opplysninger

VIKTIG INFORMASJON

Selgers vederlag

1.25% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 0,- (Visningshonorar)

Kr 6 500,- (Foto)

Kr 6 500,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no)

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 12 500,- (Tilretteleggingshonorar)

Kr 3 300,- (Prospekter/salgsoppgave - digitale)

Kr 8 500,- (Oppgjørshonorar)

Kr 5 500,- (SOME Markedsføring.)







Dette er en nydelig 4-roms leilighet med en ettertraktet beliggenhet i en flott sveitservilla på Bestum. Leiligheten oppleves særdeles lys og luftig, og kan blant annet skilte med frodig utsyn, herlig balkong, god takhøyde, klassisk innredning og medfølgende garasjeplass. Et innholdsrikt og flott hjem hvor du kan flytte rett inn!

I 2019 ble leiligheten modernisert. Arbeidene omfattet blant annet nytt kjøkken med dekorative fronter fra Ask og Eng, ny peisovn og fiskebensgulv i eik. Farge- og materialvalg er nøye gjennomtenkt, og man kan enkelt se at ingenting er overlatt til tilfeldighetene.











Ditt nye hjem

Stue/spisestue

Hjemmets sosiale sone har en flott plassering på hjørnet av leiligheten, og er nydelig innredet med tidsmessige farge- og materialvalg. Her kommer du inn til et særdeles lyst og luftig rom, med fiskebensparkett, lyse fargetoner og lun peis, alt nytt fra 2018/2019. Det er rikelig med areal for sofagruppe og spisebord, hvor dette rommet er perfekt tilrettelagt for sosiale sammenkomster med gode venner og familie. De mange vindusflatene slipper inn rikelige mengder naturlig daglys, og i sommerhalvåret vil balkongen nærmest fungere som en forlengelse av stuesonen – et ypperlig sted å rusle rett ut til tidlig som sent.

Kjøkken

Kjøkkenet har en separat plassering i leiligheten med åpen adkomst fra stuen/spisestuen. Et stilrent og moderne kjøkkenrom, påkostet med nyere IKEA-innredning fra 2019 med lekre fronter fra Ask og Eng. Innredningen har rikelig med lagringsplass for alt du trenger i det daglige, og uttrykket er stilrent sammensatt med mørke fronter i bambus og lys benkeplate av komposittstein. De integrerte hvitevarene inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Kjøkkenrommet for øvrig har godt med plass til et spisebord, og oppleves særdeles lyst og luftig slik som leiligheten ellers. Her får du følge av et frodig utsyn fra vinduet, spesielt vakkert om våren når gårds plassens kirsebærtre står i full blomst.

Soverom

Leilighetens tre soverom legger godt til rette for en familie. Et av rommene fremgår som det naturlige hovedsoverommet, mens de to øvrige vil fungere utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.

Alle soverommene er pent malt i tidsmessige fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning.

Legg spesielt merke til hovedsoverommets romslige areal og luftige atmosfære. Her får du gleden av to store vinduer som gir ypperlige lysforhold, og som sammen med de vakre, duse fargene byr på en avslappende og harmonisk stemning. Rommet er innredet med et høyreist 3-dørs garderobeskap med god lagringskapasitet. Om ønskelig, er det også rom for å utvide garderobeskapet med ytterligere moduler.

Bad

Baderommet er klassisk innredet med mørke gulvfliser og hvite veggfliser, og inkluderer praktiske baderomsmøbler med moderne uttrykk. Innredningen inkluderer servant med underskap, regndusj, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er godt belyst, og har lunt gulv som følge av varmekabler. Baderommet ble oppusset/modernisert i regi av tidligere eier 2013.

Fellesområde

Her vil du bo i et meget hyggelig sameie med godt naboskap. Flere beboere har bodd over lang tid. Sameiets fellesområde fremstår som en tilbaketrukket og rolig oase – perfekt for sommerlige utemiddager med gode venner og familie. Felleshagen er pent opparbeidet med plen og beplantning, og er møblert med diverse sitteplasser samt trampoline. Et flott sted for hagehygge, solbading og lek. Her ute er det lite som minner om nabolagets sentrale plassering, kort reisevei unna de mer urbane byområdene.





Bestumveien 31 A











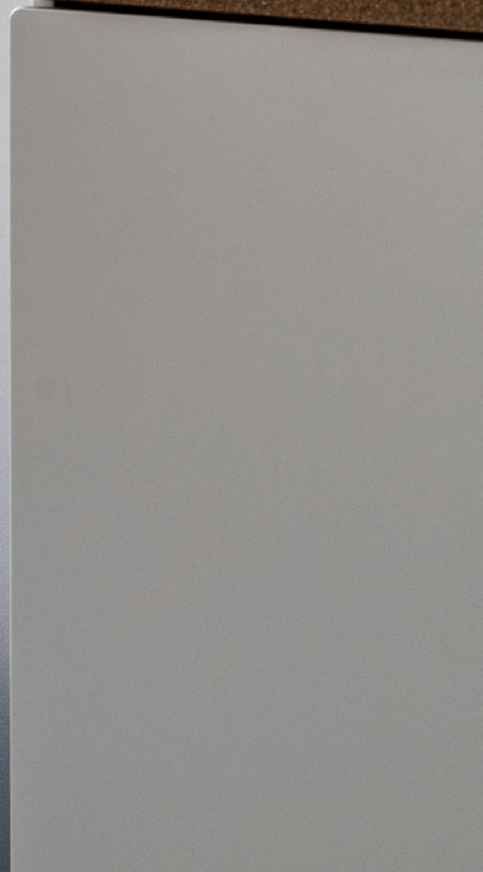


Bestumveien 31 A

























Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Gulv: Fiskebensparkett i eik i entré/gang, kjøkken og stue/spisestue. Malt tregulv på soverommene.

Innervegger: Gips/platebelagte vegger med pussede og malte overflater.

Himling: Gips/platebelagte himlinger med pussede og malte overflater.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med benkestammer med glatte fronter og integrert grep. Benkeplate i komposittstein med underlimt oppvaskkum i kompositt fra Blanco og 1-greps blandebatteri fra Primy Steel. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser, alle fra den mer eksklusive enden fra IKEA. Veggmontert avtrekksventilator. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, og spiseplass.

Bad: Dusjbad/wc utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Stort speil med sideskap og belysning, og romslig skuffeseksjon fra Svedeborgs DK. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj, regndusj og dusjvegg i herdet glass.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Taktekking: Taktekking består av takten. Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30-60 år. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Nedløp og beslag: Nedløpsrør og beslag i stål. Normal tid før utskifting nedløpsrør og beslag er 30-60 år. Nedløpsrør og beslag synes å oppfylle sin

tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Veggkonstruksjon: Yttervegger og bærende konstruksjoner er oppført i laftet tømmer og bindingsverk-/stenderverkskonstruksjoner av tre. Yttervegger forutsettes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Utvendige fasader er belagt med malte trepaneler. Utvendige fasader er malte i 2020. Normal tid før reparasjon av bindingsverk og utvendig panel av tre er 40-80 år.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonene er oppført i trekonstruksjoner, forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Takkonstruksjonene er ikke besiktiget da disse er skjulte, og loftet er utbygget med leilighet. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer: Malte vindusrammer, vinduskarmer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1982 og 1990. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere. Elementene/materialene kan ha en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er

funksjonstestet. Vinduene oppfyller sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at vindusrammer, vinduskarmer og balkongdører kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Dører: Brannklassifisert/lydisolert B30/DB35 entrédør med malte profilerte overflater. Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år. Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Døren oppfyller sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Balkonger, terrasser og rom under balkonger Solrik balkong ca. 14m². med adkomst fra stue/spisestue. Veggmontert markise fra 2012. Balkongen er oppført i utkragede trekonstruksjoner med malte overflater. Balkongen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Vinduer: Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av at isolerglassenes normale levetid som kan forventes er nådd.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Det er avvik: Det er registrert visse skjevheter i balkongen.

Innvendig - Etasjeskillere

Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av generell alder, og generell isolasjonsevne. Det kan i eldre bygårder oppleves noe trinnlyd mellom etasjene. Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdeler (etasjeskillere) i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Våtrom - Varme - dusjbad/wc

Det er avvik: Varmeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer. Det er ikke fremvist arbeidsbeskrivelse eller dokumentasjon.

Våtrom - Gulv, konstruksjoner og fall - dusjbad/wc

Det er avvik: Det er ikke fremvist arbeidsbeskrivelse eller dokumentasjon.

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - dusjbad/wc

Det er avvik: Det er ikke fremvist arbeidsbeskrivelse eller dokumentasjon.

Våtrom - Vegger, membran og tettesjikt - dusjbad/wc. Det er avvik: Det er ikke fremvist arbeidsbeskrivelse eller dokumentasjon.

Kjøkken - Avtrekk - kjøkken med spiseplass

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. TG er satt på bakgrunn av at det manglende mekanisk avtrekk/direkte utsug fra kjøkkenet.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Det er avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-irør-system.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Det er avvik: Det er ikke fremvist arbeidsbeskrivelse eller dokumentasjon.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Det er avvik: Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne. TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Se vedlagt tilstandsrapport for eventuell vurdering av tilstandsgrad, avvik og tiltak.

Bestumveien 31A

Nabolaget Bestum/Vækerø - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ullern Linje 13	4 min	0.4 km
Maritim Linje VY1, 31, 31E, 42, 42N, 169	8 min	0.7 km
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min	1.4 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, RE11, R12, R13	17 min	1.3 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	14 min	9.1 km

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 522 elever, 22 klasser	7 min	0.6 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	19 min	1.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 686 elever, 39 klasser	20 min	1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.) 405 elever, 22 klasser	24 min	1.9 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 80 elever, 18 klasser	5 min	2.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	16 min	1.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min	4.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

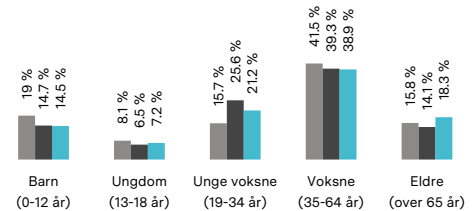
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bestum/Vækerø	2 086	855
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakken barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min	0.5 km
Bestum barnehage (1-5 år) 26 barn	7 min	0.6 km
Hogerslyst barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min	0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Bestum PostNord	8 min	0.7 km
Coop Mega Harbitz Torg Post i butikk	13 min	1.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Trikk

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

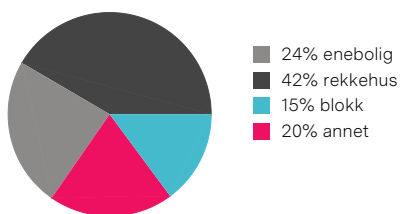
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Gateparkering**
Lett 87/100

Sport

-  Bestum skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Blokkajordet - balløkke 12 min 
Ballspill 1 km
-  Ullern Trening 12 min 
-  SATS Hoff 15 min 

Boligmasse






«Barnevennlig, lite trafikk og velholdt. Fint for nyetablerte familier.»

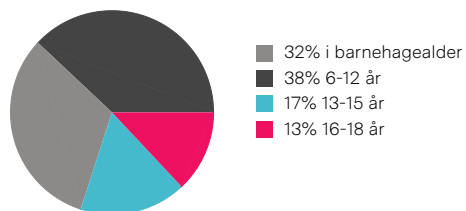
Sitat fra en lokalkjent



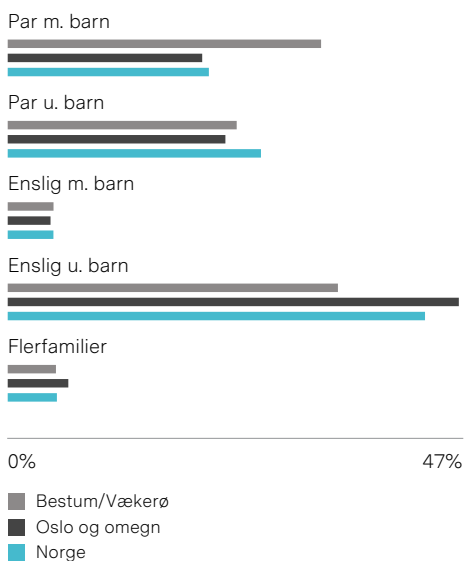
Varer/Tjenester

-  Harbitz Torg 13 min 
-  Apotek 1 Harbitz Torg 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nærområde

Område

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet på Bestum, kort vei unna Skøyen, Ullern og Lilleaker. Et flott bosted som legger godt til rette for "easy-living" med alt du trenger innenfor få minutters reisevei. Legg også merke til den korte veien til barnehager, skoler og fritidstilbud for familiens yngste.

Nærmeste nabolag består for det meste av villaeiendommer og rolige smågater, hvor barna nærmest kan leke fritt utenfor døren. Et familiepreget og hyggelig område med godt naboskap.

Offentlig transport

En av de ypperlige fordelene ved å bo nærme sentrum av Skøyen er den korte veien til trikk- og bussholdeplass samt togstasjon som enkelt frakter deg videre i alle himmelretninger. Gjennom en passasje mellom Ullernfaret og Ullernveien kommer du rett ned til trikkestoppet. Nærmeste bussholdeplass er "Maritim" som du finner ca. 800m fra hjemmet. Herfra kan du enkelt ta linje 31 Grorud T inn til Frogner, Skøyen osv. Det vil bli enda bedre kommunikasjon når Fornebubanen med T-bane-stopp på Vækerø stasjon står klart.

Skøyen togstasjon finner du ca. 4 minutters sykkelvei fra hjemmet. Her passerer en rekke toglinjer, inkludert flytoget som kjører effektivt fram til Oslo Lufthavn på knappe halvtimen. I området rundt togstasjonen er det flere

bussholdeplasser, blant annet stoppested for den populære 20-bussen.

Skole og barnehage

Nabolaget er tilholdssted en rekke barnehager - noe som legger til rette for enkel hverdagslogistikk. Kun to-tre hus bortenfor finner du Gullungene familiebarnehage, og innenfor en radius på få hundre meter finner du Solbakken barnehage, Dokka barnehage og Tingeliten Kanvas-barnehage.

Eiendommen kretser til Bestum barneskole og Øraker ungdomsskole som begge er å finne kort vei unna hjemmet. Barneskolen er kun 8 minutters gange unna, mens ungdomsskolen ligger ca. 10 minutters sykkelvei fra hjemmet.

Rekreasjonsområder

Rett nord for Ullernchausseen ligger Mærradalen som er et yndet sted med frodige turstier. Den korte veien til Bygdøy og Oslofjorden gir deg gode muligheter for strand- og båtliv gjennom sommerhalvåret. Bygdøy er kjent for sitt brede nettverk av idyllisk turveier og mange badeplasser. Veien er også kort bort til populære Sollerudstranda på Lysaker som er et yndet sted for avslapning og rekreasjon.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:
boaeiendom.no/hjem/68780

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse opplysningene før budgivningen. På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra sameiet
- Offentlige opplysninger



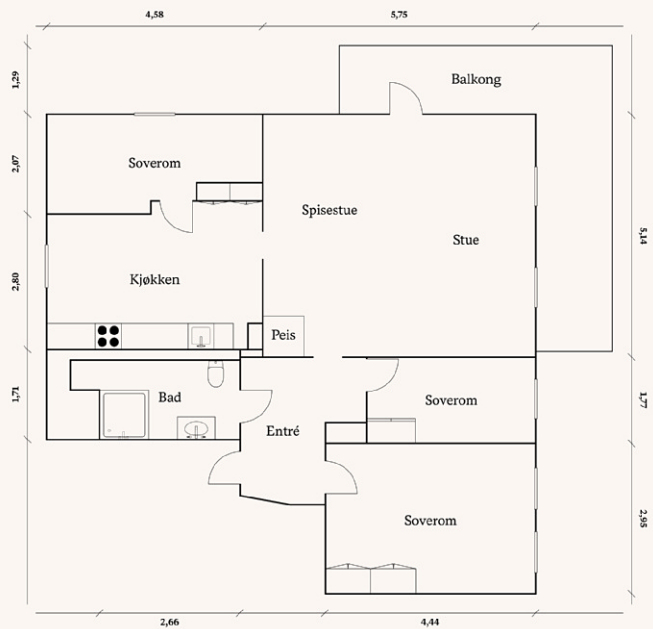
Plantegning

Boa

Bestumveien 31
0281 Oslo

boaeiendom.no

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



Tommy Friestad

Kåret til Årets Gullmegler flest ganger blant alle meglere i landet.

Tlf: 959 95 320

Mail: tommy@boaeiendom.no

Om megleren:

Friestad har jobbet 18 år som megler og spesialisert seg på salg av unike eiendommer.

Friestad startet Boa i 2006 og er den megleren i landet som har blitt kåret til 'Årets Gullmegler' av Norges Eiendomsmeglerforbund, flest ganger gjennom tidene.

I 2019 vant Eiendomsmegler MNEF Tommy Friestad 2 x Årets Gullmegler. Han vant Gullmegleren for beste presentasjon av bruktbolig samt Gullmegleren for beste presentasjon av Nybygg / Prosjekt.

I 2017 vant Friestad kåringen av beste markedsføring av bruktbolig. Han fikk også i 2017 tildelt Finn.no sin "Årets beste boligannonse" blant hele 97.000 finn-annonser

Om Boa Eiendom:

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest er et nytenkende og annerledes meglerforetak. Flere av våre meglere har blitt kåret til Årets Gullmegler.

I år vant 1. 2. og 3. plass i Gullmeglerkåringen for Norges beste prospektpresentasjon. Kun det beste er godt nok for deg som vår kunde.

Vi har erfarne meglere med stort engasjement og en folkelig tilnærming i møte med våre kunder. Vi fokuserer på 100% profesjonelle salg- og kjøpsprosesser. For oss handler det om salg og gode opplevelser for våre selgere, men ikke minst for våre verdifulle kjøpere.

Vi gleder oss til å fortelle deg mer om vårt unike og prisvinnende konsept.

Fyll inn kontaktskjemaet under og en av våre meglere vil straks kontakte deg for videre oppfølging.





