

Boa





rup Fearnley
Musset



VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
7 100 000,-

Omkostninger
192 776,-

Totalpris
7 337 411,-

Beskrivelse (Type bolig)
Selveierleilighet

Innhold
6. etasje: Entré/gang, bad, stue m/kjøkken og soverom. Balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en nettingbod (kjeller) på ca. 5,4kvm - merket "21".

Areal
Primærrom: 45 m²

Bruksareal: 45 m²

BRA-I: 45 m²

BRA-E: 5 m²

Primærrom inkluderer
Entré/gang, dusjbad/wc, stue med åpent kjøkken, soverom.

Konklusjon og kommentar til areal
Kommentar til lovlighet iht. tilstandsrapport:

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

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:

Alle areal er ca. målt og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i

hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Seksjonen har balkong som inngår i TBA arealet. Balkongene er oppmålt til ca. 3,0m². og oppmålt fra innsiden av rekkverket. Seksjonen har ved befaring bruksrett til én nettingbod (merket 21) bod i felles kjeller på ca. 5,4m². Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 2 / Antall soverom: 1

Etasje
6

Tomt
Tomtestørrelse: 3265.3 m². Tomtetype: Eiet.

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Pent opparbeidet fellesområde med betongbelagte gangarealer. Fellesområdet er beplantet med prydbusker og blomster. Sittegrupper og lekestativ. Stor felles takterrasse med adkomst via heis. Sittegrupper på takterrassen.

Byggeår
2008

Ferdigattest
Olav Selvaags plass 2, 4 og 5 (m.fl) - Oppføring av
3 terrassehus - Ferdigattest - 2012

Vei, vann, avløp
Privat vei, offentlig vann og avløp. Private
stikkledninger ut i offentlig nett.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kommunale avgifter er
inkludert i felleskostnadene.

For boliger hvor kommunen har mottatt boligverdi
fra Skatteetaten, er eiendomsskattegrunnlaget
for 2024 70 prosent av boligverdien. De fleste
boliger har boligverdi fra Skatteetaten.

Bunnfradraget er et fradrag på inntil 4,7 millioner
kroner som gis til alle boliger. Bunnfradraget
trekkes fra eiendomsskattegrunnlaget før du
beregner skatten.

Boliger med flere boenheter som oppfyller
kravene til selvstendig boenhet, kan ha krav på
ekstra bunnfradrag. Eiendomsskatten er 2,8
promille av differansen mellom
eiendomsskattegrunnlaget og bunnfradraget.

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 6 164,-

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann/fyring,
tv/bredbånd, betjening av fellesgjeld,
gårdsbestyrelse, kommunale avgifter, felles
forsikring, felles vedlikehold, vaktmestertjeneste
og generell drift av boligselskapet.

Fordeling:
Lån nr: 2241; Renter kr. 282,26
Lån nr: 2241; Avdrag kr. 134,81
TV/Bredbånd kr. 387
Felleskostnader Bolig kr. 3 311
Tjuvholmen servicesameie kr. 2049

Felleskostnadene øker i takt med renteendringer,
kommunale avgifter, med mer.

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 44 635,-

Andel fellesgjeld per dato: 2024-05-15

Kommentar - Fellesgjeld: Gjeld Kr 53.179,- pr.
31.12.2023

Seksjonens stipulerte andel av sameiets lån pr.
15.05.2024 er kr 44 635,63,-

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om
avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Renter pr 31.12.23: 7,49%
Løpetid 28 år og 4 måneder
Lån pr. 01.01.2023: kr 10 998 816,-
Refinansiert: kr 6 000 000
Nedbetalt i 2023: kr 5 635 424
Lånesaldo 31.12.23: kr 11 363 392

Andel lån som forfaller senere enn 5 år er kr. 9 469
493,-

Total gjeld - kommentar: Selskapets lån:
Selskapets lån: Sameiet har lån i Boligbanken, se
vedlagt nedbetalingsplan. I årsmøte 04.05.23 ble
det vedtatt at sameiet skal tilby individuell
nedbetaling på andel lån. Seksjonseierne vil ha
mulighet for å nedbetale hele eller del av sin andel
gjeld årlig. Lånet var avdragsfritt til april 2024. Vi
gjør oppmerksom på at ved en individuell
innfrielse av felleslån vil banken anse
innbetalingen som en regulær ekstraordinær
nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol,
uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere
som innfrir sin andel blir fritatt for sitt
debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og
fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner
hvor felleslånet er innfridd, risikerer å måtte
dekke sin forholdsmessige andel av sameiets
betalingsforpliktelser ved mislighold, jf.
eierseksjonsloven § 30.

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 13 428,-
Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

VIKTIG INFORMASJON

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 83421259

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Adgang til utleie

Estimert utleieverdi, ca. Kr 410.400,- (+/- 5%) brutto pr. år, inkl. andel fellesutgifter.

Eiendommen er utleid i dag til en profesjonell leietaker som har fremleid leiligheten. Dagens leieinntekt er iht. selger kr 20.700,-/mnd inkl. møbler.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi: Kr 1 628 336,-

Sekundær formuesverdi: Kr 6 187 677,-

Årstall formuesverdi: 2022

Kommentar (andel): Gjeld Kr 53.179,- pr. 31.12.2023

Seksjonens stipulerte andel av sameiets lån pr. 15.05.2024 er kr 44 635,63,-

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.

Møbler og hvitevarer kan medfølge leiligheten mot et vederlag, ta kontakt for å avtale nærmere.

Kommentarer

Det er ikke oppgitt strømforbruk, da selger ikke

har bebodd leiligheten selv. Og at et slik estimat er å anses som omtrentlig. Forbruket vil variere fra år til år og husholdens størrelse.

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes via vannbåren varme og gulvmonterte radiatorer i hvert rom.

Oppvarmingen er basert på fjernvarme.

Energimerking

E - Grønn

Parkering

Parkeringsforhold: Muligheter for leie og kjøp av parkeringsplasser i omkringliggende garasjeanlegg på Tjuvholmen og Aker Brygge. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser i Vika/Skillebekk. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nrområdet.

Det er innført beboerparkering i området rundt Vika/Skillebekk. 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/>

Adkomst

Fra Tjuvholmen bussholdeplass

Gå sørøst på Tjuvholmen Tunnel mot Kanalen (260 m)

Kryss veien (25 m)

Ditt nye hjem i Olav Selvaags plass 4 ligger mellom Joker og Sjømagasinet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor.

Eiendommer er berørt av følgende reguleringsplaner:

S-4097. Vedtatt: 22.06.2004. Formål:
Bolig/forretning/kontor, Byggegrense, Område
avsatt til havneformål, Torg.

Eiendommer er berørt av følgende
kommunedelplan:

KDP-17 Formål: områdeavgrensning 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: 88
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44 / 15097

Reseksjonering
SNR: 88
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44 / 15099

Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av
nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Erklæring/avtale
Bestemmelse om El-tavler samt telefon- og
kabelTV-anlegg. Bestemmelse om atkomstrett for
drift og vedlikehold av anleggene.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Erklæring/avtale
Bestemmelse om gassanlegg.
Bestemmelse om uteareal.
Bestemmelse om overvåkningskameraer.

Bestemmelse om strøm- og/eller vannuttak.
Bestemmelse om atkomstrett for drift og
vedlikehold.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Erklæring/avtale
Bestemmelse om rømningsveier.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Erklæring/avtale
Rettigheter og forpliktelser i forbindelse med
tilsyn og vedlikehold av spunter/pæler.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Erklæring/avtale
Bestemmelse om atkomstrett.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Erklæring/avtale
Overliggende eiendommer har rett til atkomst via
Parkeringshuset som måtte være nødvendig for
tilsyn og vedlikehold av spunter/pæler.
Rettet jfr. tinglysningsloven § 18, 30.03.2009.
DYNING Erstatter dagboknummer 643 578
tinglyst 14.08.2007, endret fra pengeheftelse til
servitutt. Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Erklæring/avtale
Bestemmelse om fellesareal (underjordisk
parkeringsanlegg) Sletting eller endring kan ikke
skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og
bygningsetaten GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

Bruksrett
Parkeringsrett for 8 sykler
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Bruksrett
Parkeringsrett for 27 sykler
Bestemmelse om adkomst

VIKTIG INFORMASJON

Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

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

Viktig informasjon

Informasjon om sameie:

- Boligselskapet består av 146 seksjoner, hvorav 4 er næringsseksjoner.

- Sameiebrøk: 44 / 15099

- Dyrehold skal styregodkjennes.

- Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse 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.

Diverse iht. forretningsfører:

- Sameiet har egen hjemmeside:

www.tjuvholmenf3.no.

- Kabel-Tv og Bredbånd: Sameiet har avtale med Telenor Norge AS.

- Tjuvholmen Servicesameie: Seksjon 88 er registrert som en del av Tjuvholmen Servicesameie.

- Vaktmestertjeneste: Leveres av Tjuvholmen Drift AS.

Selvaag plusskonsept:

Leiligheten inngår i Plusskonseptet utviklet av Selvaag Bolig. Plusskonseptet skreddersydd for deg som enten har en travel hverdag og med behov for et servicetilbud som legger alt til rette, eller deg som ønsker en rolig tilværelse med høyt servicetilbud og nærhet til sjøen, samt alle fasiliteter rett utenfor døren. I Tjuvholmen Pluss får du noe av servicen fra hoteller inn i boligen gjennom ekstra service, opplevelse og trygghet. Beboere får også tilgang til et bemannet serviceområde med lobby, treningsrom, møterom,

selskapsrom og kjøkken. Dette befinner seg i 2. etasje. Alt er stilfullt innredet og fullt utstyrt. Her har du også tilgang til et utvalg av dagens aviser, kaffe og te, tidvis lunsj og middag, samt fri tilgang til trådløst nettverk. Fra det hyggelige oppholdsrommet er det utgang til eget terrasseområde med flott utsyn mot fjorden. For ytterligere informasjon om Plusskonseptet og dets tilbud og tjenester, kontakt megler eller se hjemmeside: www.plusservice.no. Månedlige felleskostnader for Selvaag Pluss opplyses å være kr. 2.049,-.

Løpende vedlikehold iht. Årsberetning 2023:

Med en bygningsmasse som dateres tilbake til 2008, står vårt sameie overfor et økende behov for utskiftninger og vedlikehold. Styret har identifisert flere områder som krever oppmerksomhet. Blant annet har det vært nødvendig å bytte ut deler av callinganlegget. Vi har gjennomført et pilotprosjekt i Strandpromenaden for å teste ut en moderne og fremtidsrettet løsning. I samarbeid med leverandører og TD, har styret utført en befaring og forventer å motta tilbud på en permanent og helhetlig løsning i løpet av 2024. Videre har styret innhentet tilbud på maling av overflater i fellesarealene. Det er et tydelig behov for oppfriskning, men på grunn av økonomiske utfordringer knyttet til fasadesaken, har vi vært nødt til å utsette deler av dette arbeidet. Styret har valgt å prioritere maling av underetasjen, heistak og mindre vedlikeholdsarbeider i hovedinngangene til de ulike oppgangene. Når sameiets økonomi tillater det, vil vi sette i gang med flere deler av prosjektet. Skadede speil og gulvfliser har styret besluttet å erstatte. For å sikre en mer effektiv drift og opprettholde et høyt kvalitetsnivå, har styret hatt dialog med TD. De vil i fremtiden ta en mer aktiv rolle og umiddelbart erstatte slike komponenter etter en hendelse. Dette vil bidra til å bevare et godt inntrykk av sameiets fellesområder.

Diverse

Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og

har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Før budgivning bes interessenter ta kontakt med megler vedrørende husets historikk.

Dyrehold er tillatt. Se husordensregler for ytterligere bestemmelser.

Konsesjon

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.

Odelsrett: Det er ikke odel på eiendommen.

Radon

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Denne leiligheten ligger da over 3. etg.

Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se <http://www.nrpa.no> for info.

Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Omkostninger

Kr 7 100 000,- (Prisantydning)

Kr 44 635,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 7 144 635,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 12 900,- (Boligkjøperforsikring)

Kr 178 600,- (Dokumentavgift)

Kr 192 776,- (Omkostninger totalt)

Kr 7 337 411,- (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, befarng av eiendommen

samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

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.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Oppgjør

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Vedlagt følger selgers egenerklæringskjema.

Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

VIKTIG INFORMASJON

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.

Sentrale lover

Hvitvaskingsloven:

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

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

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

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

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

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

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

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen 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 kontraktvilkårene. 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 brukere. 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 forretningsfører
- Offentlige opplysninger
- Løsøre og tilbehør

Selgers vederlag

1.05% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 3 000,- (Visningshonorar)

Kr 7 000,- (Foto liten pakke - Foto, dagbilder av Boa Os eksklusive fotograf, samt plantegning)

Kr 17 500,- (Tilretteleggingshonorar (Innhenting av opplysninger, produksjon av annonser, bolig tekst, lisenser, salgsmateriell, garantiforsikring, styling rådgivning og klargjøring for salg m.m.)

Kr 13 500,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no og SOME Markedsføring)

Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)



Galleri Brandstrupskole

NEW RESTAURANT IS HERE



Dette er en innholdsrik, lys og luftig 2-roms leilighet med ettertraktet beliggenhet på Tjuvholmen. Leiligheten er utformet med stue/kjøkken, soverom, bad og entré, og kan skilte med en hyggelig balkong på ca. 3kvm med flott utsikt.

Sameiet er en del av Selvaag Bolig Pluss konseptet som nærmest gir deg "hotellfølelsen" i eget hjem. Her får du blant annet gleden av bemannet resepsjon med loungeområde, trimrom, møterom, selskapsrom og felles terrasse, i tillegg til muligheten til å benytte seg av små eller store servicetilbud.







Ditt nye hjem

Balkong

I sommerhalvåret vil leilighetens balkong være gull verdt. Her kommer du ut til et særdeles hyggelig uterom på ca. 3kvm som er praktisk utformet med god plass til utemøbler. Plasseringen byr på gode solforhold og flott utsikt, hvor du her kan nyte dagene i rolige og hyggelige omgivelser. Overbygget skjermer for lette sommerbyger.

Stue/kjøkken

Leilighetens sosiale sone inkluderer stue, spisestue og kjøkken som er samlet i en moderne åpen løsning. Her kommer du inn til et lyst og luftig samlingsrom som er pent innredet med én-stavs eikeparkett og lysmalte veggflater. Rommet har gode lysforhold fra de høyreiste vindusflatene, og i sommerhalvåret vil det være herlig å åpne opp døren mot balkongen, og på den måten skape en luftig "utefølelse" inne. Et flott samlingsrom med god plass til gjester.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og består av en praktisk kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminat benkeplate. De integrerte hvitevarene sørger for en stilren finish på uttrykket, og kjøkkenets stilrene innredning for øvrig. Det er godt med lagringsplass i under- og overskap. Kjøleskapet er frittstående.

Soverom

Soverommet er lyst og luftig i likhet med leiligheten for øvrig, og er praktisk utformet med to innganger som gjør at du enkelt får plass til dobbeltseng, nattbord og annen innredning. Rommet er innredet med et praktisk 4-dørs garderobeskap med god lagringskapasitet.

Bad

Baderommet er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er stilrent innredet

med flislagte gulv- og veggoverflater. Uttrykket er lyst og delikat, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med servant med underskap, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvet er lunt som følge av varmekabler.

Entré

Her kommer du inn i et romslig inngangsparti - praktisk utformet med god plass til knagger, kommode eller lignende. Veggoverflatene er lysmalte og gulvet er belagt med parkett. Ved utgangsdøren står det et to-dørs garderobeskap med god plass til yttertøy og sko.

Selvaag Bolig Pluss konsept

Allerede i fellesgangen utenfor leilighetens inngangsdør får du "hotellfølelsen". Oppgangen er pent utformet med vegg-til-vegg teppe, tredetaljer og god belysning, og oppleves stille og rolig.

Tar du heisen ned til andre etasje, kommer du ned til det felles lounge-området som er pent opparbeidet med peisestue, sittegruppe og kjøkken. Her kan du forsyne deg med kaffe eller te, samtidig som du tar en titt på dagens aviser. Skulle du ha noen spørsmål vedr. skjorterens, leilighetsvask eller annet kan du henvende deg til byggets bemannede resepsjon, og skulle du ønske en treningsøkt kan du ta turen til trimrommet.

Dersom du skal ha møte med kollegaer eller en hyggelig feiring med gode venner, kan du enkelt booke møterom eller selskapsrom i resepsjonen.

Legg også merke til byggets hyggelige felles takterrasse som vil være et herlig sted å tilbringe tid i det varme sommerhalvåret. Terrassen er innredet med utemøbler og beplantning, og byr på gode solforhold og flott fjordutsikt.









































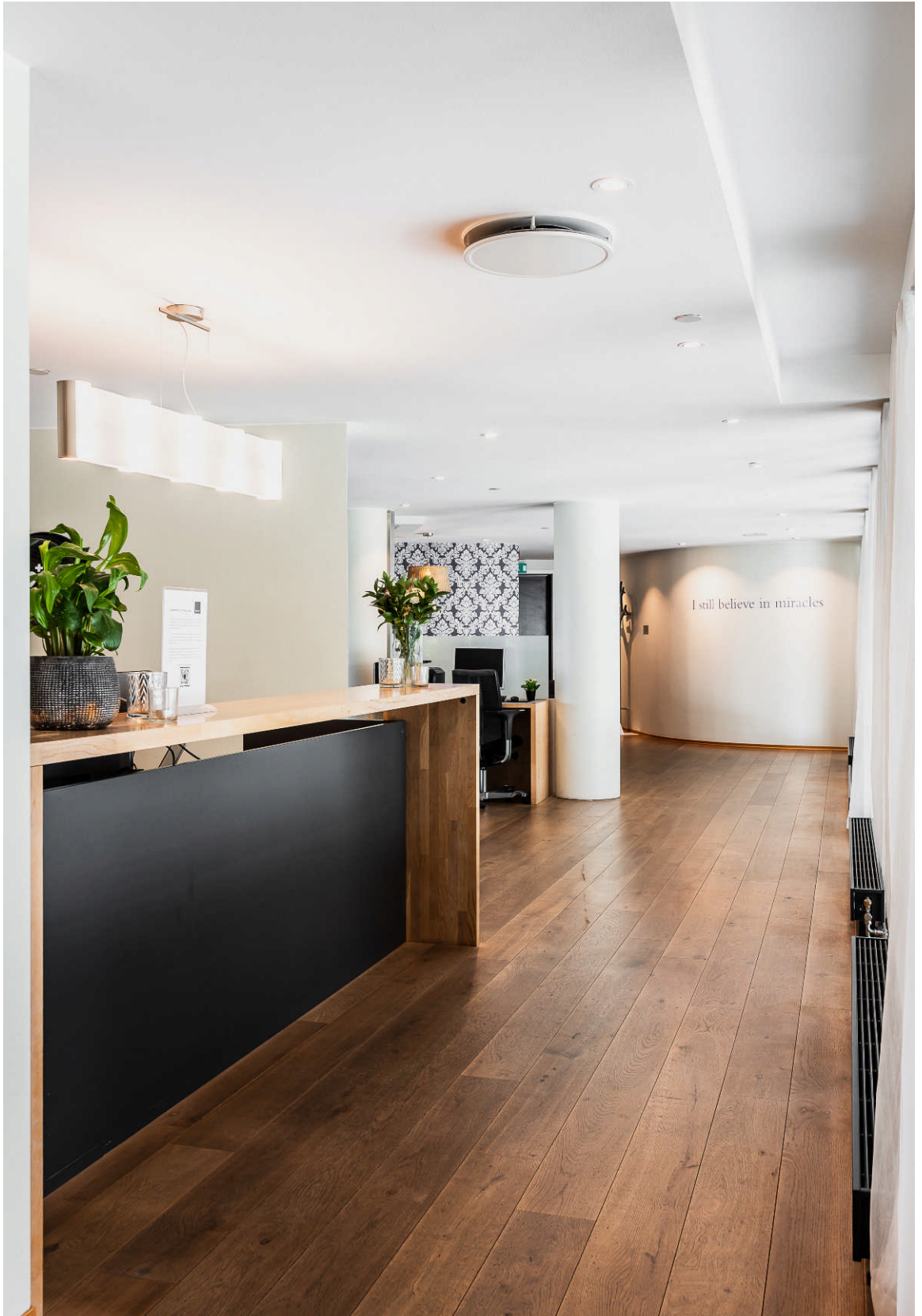
Olav Selvaags plass 4



Small poster or notice on the wall.

PE

STEL











Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Ën-stavs eikeparkett.

Innervegger: Pussede og malte gipsvegger.

Himling: Pussede og malte betonghimlinger.

Nedforete gipshimlinger med pussede og malte overflater.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggskap med glatte fronter med børstede stålgrep. Laminerte benkeplater. Integrert oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Veggfliser og underbelysning. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avsatt plass for kjøleskap. Praktisk gjennomgangskjøkken med god skap- og benkeplass.

Bad: Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med børstede stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Åpen dusj med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

Bygningsinformasjon / byggemåte
BYGGEMÅTE UTVENDIG IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger er oppført i betong- og stålkonstruksjoner. Isolerte bindingsverksvegger mellom bærende elementer. Utvendige fasader er belagt med fasadeplater. Veggkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. - Tilstanden er ikke videre vurdert for herværende bygningsdel, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med utvendige vedlikeholdsfrie metallprofiler med isolerglass fra byggeåret. Normal brukstid/levetid for vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere. 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 synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer 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.

Balkongdører

Malte dørrammer og dørkarmer i tre med vedlikeholdsfrie metallprofiler med isolerglass fra byggeåret. Normal brukstid/levetid for dørrammer i tre er 20-60 år. Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere. Døren vurderes å være i funksjonell stand. Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at dørrammer og dørkarmer 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/DB40 hovedinngangsdør med tittehull og glatte overflater fra felles trappeoppgang. Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år. Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle 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

Overbygget balkong ca. 3m². med adkomst fra stue/spisestue. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner. Rekkverk i forkromet stål. Balkongdekket er belagt med treheller. Flott utsikt. Strømuttak og veggbelysning på balkongene. Balkongen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. - I tillegg har alle sameierne tilgang til stor felles takterrasse med utsikt og meget gode solforhold. Takterrassen har direkte adkomst til trappegang og heis. Felles takterrasse er besiktiget ved tidligere befaring i bygget.

Andre utvendige forhold

Personheis i bygget. Heisen er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Heis har direkte tilkomst til kjeller, alle leilighetsplan og felles takterrasse. - Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT.
TILSTANDSRAPPORT:

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT.
TILSTANDSRAPPORT:

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Balkonger/terrasser Gå til side Våtrom -
6. etasje - dusjbad/wc - Sluk, membran og

tettesjikt

Våtrom - 6. etasje - dusjbad/wc - Vegger,
membran og tettesjikt

Våtrom - 6. etasje - dusjbad/wc - Sanitærutstyr og
innredning

Våtrom - 6. etasje - dusjbad/wc - Hulltaking i
tilleggende konstruksjoner

Våtrom - 6. etasje - dusjbad/wc - Varme

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

Nærområde

Område

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet på Tjuvholmen, kort vei unna alt du trenger i hverdagen. Beliggenheten byr på umiddelbar nærhet til servicetilbud og anerkjente restauranter, så vel som få meters gange til badeplasser og rekreasjonsområder. Et herlig bosted med flotte kvaliteter.

Offentlig transport

I nærheten finner du trikkeholdeplass (Aker Brygge) og en rekke bussholdeplasser. Veien er også kort opp til det kollektive knutepunktet - Nationaltheatret - hvor du finner T-bane, buss, trikk og togstasjon.

Rekreasjonsområder

En spesielt attraktiv kvalitet ved denne beliggenheten, er den umiddelbar nærheten til fjorden sommerstid. Her kan du enkelt spasere bort til nærmeste badeplass på få minutter - perfekt for morgenbad eller kveldsdukkert. Hvis regnet byr seg frem, kan du legge turen til en av de mange hyggelige galleriene eller kunstutstillingene i området. Størst innenfor dette feltet er Astrup Fearnely Museet, som byr på innholdsrike og spennende utstillinger gjennom året.





Olav Selvaags plass 4

Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69629

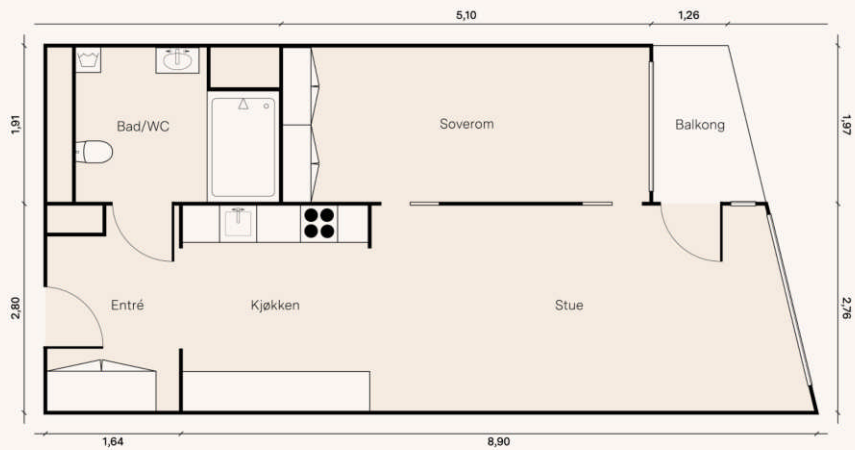
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse opplysningene før budgivningen.

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra forretningsfører
- Offentlige opplysninger
- Løsøre og tilbehør



Plantegning



Olav Selvaags plass 4

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

Boa

Luan Bui

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf: 465 02 526

Mail: luan@boaeiendom.no

Om megleren:

Luan har vært i BOA Eiendomsmegling siden 2009 og tok med seg en lang fartstid i andre salgsbransjer med lederrolle og et ansvar for over 80 ansatte.

På kontoret bringer han både entusiasme og optimisme til teamet. Som en av partnerne har Luan bred kompetanse og nettverk innenfor både bruktboliger, nybygg prosjekter og utvikling- og næringseiendommer i forskjellige størrelser og omfang.

Med lidenskap for presentasjon, kreativitet og skreddersydde løsninger har Luan opparbeidet en sterk tillit hos sine kunder gjennom omfattende og ærlige markedsanalyser i forkant og underveis av prosessen, samt kontinuerlig oppfølging av både kjøpere og selgere fra start til slutt.

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.





Nationaltheatret stasjon

Nationaltheatret stasjon

OS 12076



BENVENUT
benvenuti tutti
al bar
ogni giorno dalle 10 alle 20