

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
18 000 000,-

Omkostninger
20 314,-

Totalpris
18 522 763,-

Beskrivelse (Type bolig)
Aksjeleilighet

Innhold

3. etasje: Entré/hall, kjøkken med spiseplass, stue, fire soverom, to bad/rom, vaskerom, mellomgang, gang og omkleddingsværelse.

Leiligheten disponerer i tillegg en lukket bod i felles kjeller.

Areal

Primærrom: 179 m²
Bruksareal: 179 m²

Primærrom inkluderer

Entré/hall, kjøkken med spiseplass, spisestue/stuer, 4 soverom, bad/wc, dusj/wc, vaskerom, mellomgang, gang.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Dagens eier har bygget om leiligheten. Kjøkkenet er bl.a. flyttet ut i tidligere spisestue og opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom. Det er etablert to nye våtrom (vaskerom og dusjbad/wc) og et (bad/wc) er renoveret og samtidig utvidet. Dokumentasjon på utført arbeid i form av bilder og samsvarserklæringer er fremvist.

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:

Alle areal er ca. mål og avvik på opptil +/- 3% kan forekomme, grunnet avrundingsmetoder. Alle areal 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 rammene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene og være

måleverdige etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og påstemplede tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken. Leiligheten disponerer i tillegg lukket bod i felles kjeller.

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 6 / Antall soverom: 4

Etasje
3

Tomt

Tomtestørrelse: 1094 m²

Tomtetype: Eiet

Byggeår
1915

Ferdigattest

Attester på eiendommen:

Bygdøy alle 27 - Dørapning i kjeller -

Exdok(attestert) - 1946

Bygdøy alle 27 - Vaningshus - Exdok(attestert) - 1919

Bygdøy alle 27 A - Rehab leiligheter - Sluttnotat (henleggelse) - 2013 (1999)

Bygdøy alle 27 A-C - Loftsutbygging - Ferdigattest - 2018

Vei, vann, avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut i 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 7 790,-

Felleskostnader inkluderer: Tv/ internett, vaktmester, trappevask, felles forsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, driftskostnader m.m.

Fellesgjeld
Kr 502 449,- per dato: 2022-12-31

Lånebetingelser:
Boligselskapet har lån i DNB med lånenr.96206. Saldo per 30.03.2023 var kr. 11 791 678,00. Lånet har nominell rentesats per 20.01.23 på 4,64% og betales over 12 terminer i året. Lånet er et annuitetslån som løper til 2046.

Total gjeld: Kr 11 791 678,-

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring
Polisenummer: 76661416

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst et av de siste to årene.

Utleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker.

Formuesverdi
Formuesverdi - Kommentar: Formuesverdi finnes ikke for eiendommen.

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.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Energimerking
G - Gul

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet.

Det er innført 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/>

Muligheter for privat leie av parkeringsplasser/garasjeplasser i nærområdet.

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

Eiendommen er berørt av følgende reguleringsplaner:

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-161GO
Vedtatt: 17.10.1940
Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

Eiendommen 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.

VIKTIG INFORMASJON

Eiendommen er registrert på byantikvarens Gul liste, Prioriterte kulturminneinteresser (kommunalt og statlig listeført).

Tinglyste heftelser

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

Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vegg ang branngravl

Erklæring/avtale

Bestemmelse om septiktank m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Registrering av grunn

Registrering av grunn

Viktig informasjon

Informasjon om aksjelaget:

- Aksjelaget består av 24 leiligheter.

- 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.

- Aksjelaget har ikke individuell nedbetalingsordning.

- Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

- Det er ikke andre en fysiske personer som kan eie en andel i borettslaget.

Konsesjon

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.

Odelsrett: Det er ikke odel på eiendommen.

Omkostninger

Kr 18 000 000,- (Prisantydning)

Kr 502 449,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 18 502 449,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 6 850,- (Boligkjøperforsikring Buysure)

Kr 2 924,- (Noteringsgebyr

pant/urådighetserklæring)

Kr 10 540,- (Transportgebyr ved aksjeleilighet)

Kr 20 314,- (Omkostninger totalt)

Kr 18 522 763,- (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.

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

-Ja -Totalrehabilitering av gammelt bad, laget nytt bad og separat vaskerom, samt flytting av kjøkken, 2023 -Kun faglært -Firmanavn -V & G Bygg Service AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

-Ja -Oppgradert til dagens standard, 2023 -Firmanavn -V & G Bygg Service AS.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

-Ja -Foreligger bilder av membran før flislegging iht. krav.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

-Ja -Byttet til rør-i-rør system og dagens krav til baderom, 2023 -Kun faglært -Firmanavn -V & G Bygg Service AS.

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 -Elekthor AS har stått for nytt EL på alle våtrom, mens Elfag Expert AS har byttet ut og oppgradert alt det elektriske i boligen utenom -Kun faglært -Firmanavn -Elekthor AS og Elfag Expert AS.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

-Ja -Elfag Expert AS har lastet opp dokumentasjonen i Boligmappa, mens Elekthor har sendt samsvarserklæring per e-post.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja -Elvia har gjennomført kontroll av el-anlegget.

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

-Nei -Men er ladeanlegg plassert rett utenfor leiligheten.

21. Kjenner du til om det er

innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

-Ja -Deler av loftet er bygget ut av Bonum og konvertert til leiligheter.

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 tegnet boligselgerforsikring via Buysure. 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.

VIKTIG INFORMASJON

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 forretningsfører
- Offentlige opplysninger

Selgers vederlag

0.8% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 0,- (Visningshonorar)

Kr 7 000,- (Internettannonsering inkludert ukens
bolig finn.no)

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 10 000,- (Tilretteleggingshonorar)

Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)

Kr 6 500,- (Trykt prospekt)

Kr 12 500,- (Foto stor pakke)

Kr 5 500,- (Blink)

Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)





Dette er en særdeles ettertraktet aksjeleilighet med nydelig innredning og utforming. Planløsningen er romslig utformet med stue/kjøkken, tv-stue, tre soverom, to bad, vaskerom og entré, i tillegg til en flott balkong på ca. 5kvm med gode solforhold. Et vakkert og innholdsrikt hjem med rekke ettertraktede kvaliteter. Leiligheten har en flott beliggenhet på hjørnet av bygårdens tredje etasje med enkel heisadkomst.

Leiligheten er gjennomgående oppusset og modernisert i 2023, hvor du her kan flytte rett inn i et eksklusivt og topp moderne hjem med særdeles velvalgt innredning.







Ditt nye hjem

Stue/kjøkken

Leilighetens sosiale hovedsone er vakkert innredet med fiskebensparkett, lyse fargetoner og lekre klassiske elementer som stukkatur og rosett. Et herlig samlingsrom – perfekt tilrettelagt for sosiale sammenkomster med gode venner og familie. Rommet har rikelig med areal for sofagruppe og spisebord, og de mange vindusflatene sørger for en lys og luftig atmosfære i rommet. Legg også merket til den gode takhøyden som underbygger rommets behagelige romfølelse, og den moderne etanolpeisen som bidrar til en lun stemning vinterstid.

Leiligheten er gjennomgående oppusset/modernisert de senere årene, som gjør at du her kan flytte rett inn i et stilrent og moderne hjem. Arbeidene omfattet blant annet nytt kjøkken og oppussing av to badrom samt vaskerom, overflatebehandling og legging av ny fiskebensparkett.

Kjøkkenet og stuen er naturlig adskilt, samtidig som rommene er dynamisk sammensatt med åpen adkomst mellom. Begge sonene har et klassisk uttrykk og gode lysforhold.

Kjøkkenet er innredet med en topp moderne Sigdal-innredning fra 2022. Innredningen er omfangsrikt utformet med rikelig av oppbevaringsplass, og har et særdeles flott uttrykk med lyse- og mørke fronter kombinert med stilrene benkeplater av komposittstein og blandebatteri fra Tapwell. Et vakkert kjøkken du virkelig kan fryde deg over. De integrerte hvitevarene inkluderer induksjonstopp, stekeovn, ekstra kombiovn, oppvaskmaskin, to kjøleskap med fryser samt vinkjøleskap.

Hjemmet inkluderer også en flott tv-stue som har det samme ærverdige uttrykket som leiligheten for øvrig. Her får du blant annet gleden av en nydelig plassbygget bokhylle som setter et ekstra dekorativt preg på rommet. Et hyggelig rom forbeholdt gode filmopplevelser og avslappende timer.

Balkong

Balkongen har adkomst fra kjøkkensonen og måler ca. 5kvm. Et hyggelig sted å rusle rett ut til på gode sommerdager. Uteplassen har et lunt og koselig preg, perfekt for avslappende timer i friluft.

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 merket til hjemmets hovedsoverom som inkluderer eget badrom og walk-in closet. En flott master-avdeling med alt av fasiliteter.

Bad

Hjemmets to badrom er praktisk fordelt i leiligheten, hvor et har adkomst fra hovedsoverommet og et har adkomst fra mellomgangen ved soveromsavdelingen. Her er det med andre ord kort vei fra soverommene til baderommene, noe som oppleves svært praktisk.

Baderommene ble renovert i 2023, og er stilrent og moderne innredet med lekre farge- og materialvalg samt dekorativ kvalitetsinnredning. Baderommet som er tilknyttet hovedsoverommet er innredet med dobbel servant, badekar, regndusj og toalett, mens det øvrige baderommet er innredet med servant, regndusj og tolaett. Rommene er særdeles pent belyst, og har romslig areal til sitt bruk.

Vaskerom

Hjemmets kanskje mest praktiske rom – vaskerommet – er smart innredet med rikelig av lagringsplass i hyller og skap. Dette rommet er bygget for å gjøre de ukentlige rengjøringene så effektive som mulig, samtidig som design og uttrykk er bevart i høyeste grad. Skapfrontene er ikledd duse fargetoner, og rommet har en rekke lekre innredningsdetaljer som underbygger rommets gjennomtenkte uttrykk. Dette rommet ble oppusset 2023, samtidig som baderommene.

Entré

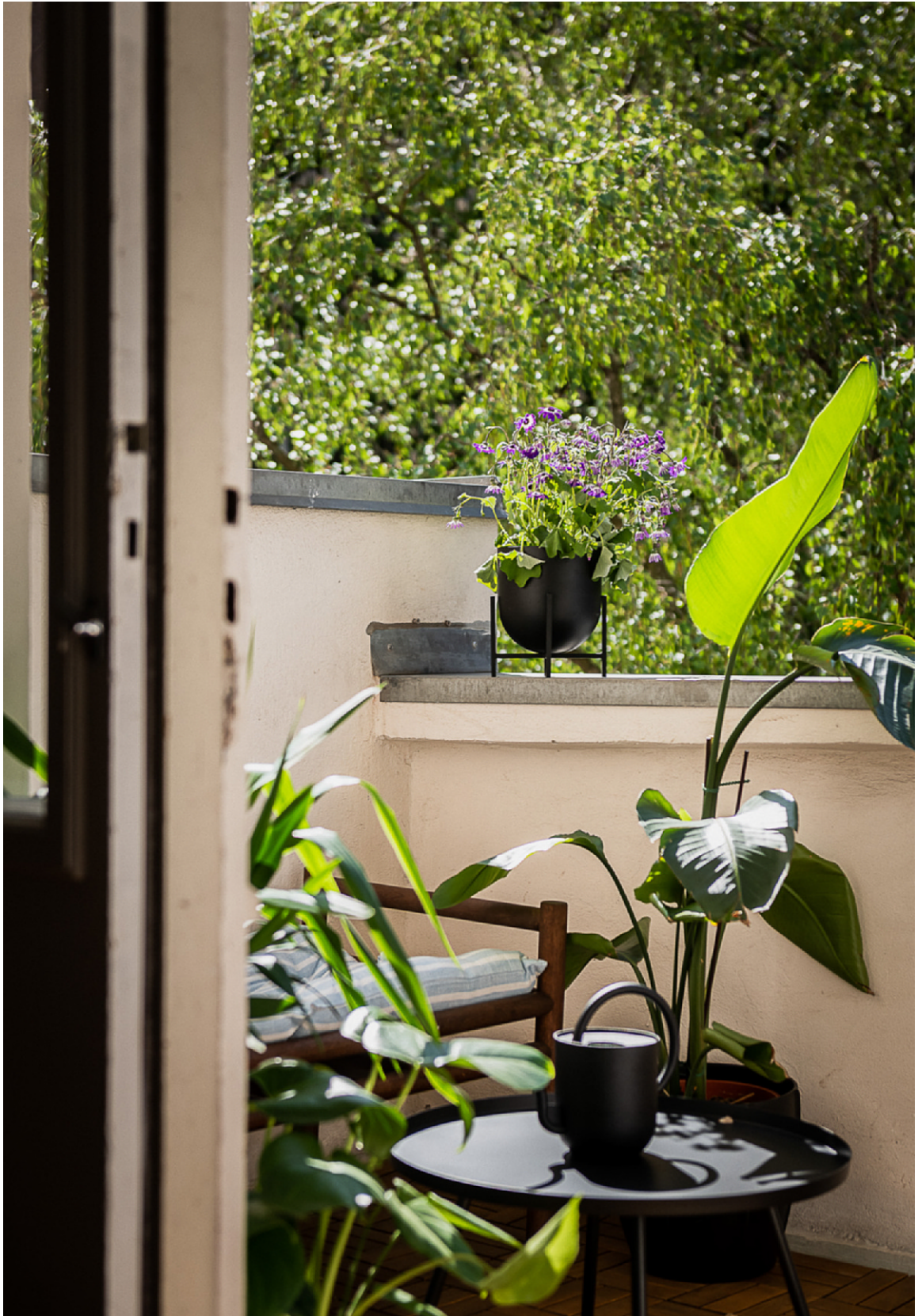
Entréen er romslig og lys, pent innredet med flislagte overflater og dekorbelysning. Her har du godt med lagringsplass for klær og tilbehør i det plassbygde tre-dørs garderobeskapet, og rommet har fint med areal for knagger eller konsollbord for øvrig.



















































Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Gulv: Flisbelagte gulv i entré/hall/. Original og ny fiskebensparkett i eik i alle oppholdsrom og kjøkken.

Innervegger: Platebeslåtte vegger med pussede og malte overflater.

Himling: Rabitspussede himlinger med malte overflater. Stukkaturer og rosetter i stuer.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med benkestammer og høyskap med glatte fronter med integrerte grep og børstede stålgrep. Benkeplater i komposittsten med 'sokkel' fliser langs veggene. Underlimt oppvaskkum i børstet rustfritt stål. Integreert induksjonstopp med integrert avtrekksvift, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser og vinkjøleskap. Synlig komfyrvakt. Praktisk L-formet kjøkken med god skap- og benkeplass, kjøkkenøy med sitteplasser.

Bad: Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig lekkasjehull under toalettet. Dusj med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og dusjvegger i herdet glass. Elektriske håndkjetørkere.

Bad: Bad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende dobbelservant servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig lekkasjehull under toalettet. Dusjnische med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og dusjvegg i herdet glass. Frittstående badekar med veggmontert blandebatteri.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Taktekking

Taktekking med dobbeltfalsset Rheinzink iflg. eier. Iflg. eiers egenerklæring er taktekking er rehabilitert i 2018 ifbm. ombygging av loft til leiligheter. Normal tid før omlegging av taksten/sløyfer/lekter er 30-60 år. Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Taktekkingen er besikket fra gate.. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Iflg. eiers egenerklæring takrenner, nedløpsrør og beslag er omlagt i 2017/2018 ifbm. ombygging av loft til leiligheter. Normal tid før utskifting av takrenner, nedløpsrør, beslag er 30-60 år. Nedløpsrør, takrenner og beslag synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Veggkonstruksjon

Yttervegger, bærende vegger og leilighetsskillende vegger er oppført i mur-/teglstenskonstruksjoner, fuget teglsten med pussede og malte overflater. Iflg. eiers egenerklæring er fasader mot gate rehabilitert i 2013. Normal tid før reparasjon av teglsten/natursten er 20-60 år. Fasader synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Takkonstruksjon/Loft Takkonstruksjonene oppført i trekonstruksjoner, forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Takkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Takkonstruksjonene er ikke besikket da loft er

ombygget til leiligheter. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer

Originale malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med enkle dobbeltglass. Blyglass i vinduer i spisestuedelen. Komposittsten/stenplater i vindusbrett. Enkelfløyet dobbeldør til balkong med malte dørrammer, dørkarmer og dørbleder med enkle glass. Vinduene mot bakgården er rehabilitert i 2020. 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/oppdaget at noen av vinduene er knuste. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning. Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje. På generelt grunnlag kan det forekomme enkelte merker/riper på overflater som ikke er bemerket.

Dører

Original tofløyet trefyllingsdør fra felles trappeoppgang med malte profilerte overflater. Brannklassifisert/lydisolert B30 dør med sikkerhetslås og malte profilerte overflater fra bakinngang. Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år. Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. På generelt grunnlag kan det forekomme enkelte merker/riper på overflater som ikke er bemerket. Merknad: Ved installasjon av gasslukkeanlegg stilles det iflg. eier ikke krav til brannklassifisering av hovedinngangsdøren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Inntrukket overbygget balkong ca. 5,0m². mot gate. Balkongen er inntrukket i konstruksjonen og rekkverk av mur-/betongkonstruksjoner
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 vinduenes normale levetid som kan forventes er

nådd. Eldre vinduer har svekket lyd- og isolasjonsevne.

Innvendig - Innvendige dører

Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av generell alder på de originale trefyllingsdørene, da det kan forekomme enkelte skjevheter.

Kjøkken - Avtrekk - kjøkken med spise plass

Det er avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. TG er satt på bakgrunn av nye forskriftskrav at det er manglende avtrekk med direkte utsug over kokesone.

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. 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.

















Nærområde

Område

Bygdøy allé 27 ligger i veletablerte og attraktive omgivelser i hjertet av Frogner, med nærhet til alt av forretninger og gode spisesteder. Her vil du bo i historiske og bevaringsverdige omgivelser, preget av ulike arkitektoniske stilretninger fra de siste to hundre år, vakre fasader, flotte gateløp og velstelte hager.

Matbutikk

I hverdagen kan du enkelt handle i de mange dagligvareforretningene omkring – her er de fleste kjeder representert. Kiwi, Rema 1000, Joker og Extra ligger alle innenfor få minutters gange fra leiligheten.

Ved Bygdøy allé finner du i tillegg velrenommerte Fjelberg Fisk & Vilt og delikatessforretningen Frogner Special. Legg gjerne også turen innom Åpent Bakeri eller W. B. Samson som frister med ferske bakervarer og en god kopp kaffe du kan starte dagen med.

Servicetilbud

Gode shoppingmuligheter er det i Frognerveien og Bygdøy Allé, der du finner en rekke spennende spesialforretninger innenfor de aller fleste bransjer. Flotte interiørbutikker og igh-end klesforretninger er godt representert, og man finner enkelt noe for enhver smak. I nærområdet ligger det også en rekke velværeklinikker og frisørstudioer i tillegg til legekontor og fysioterapeuter.

Rekreasjonsområder

På solrike sommerdager er Frognerparken å anbefale, i parken finner du også tennisbaner og et nettverk gangveier som er velegnede som en del av hverdagslige løpeturer. For innendørs trening kan du velge mellom flere gode alternativer i nærområdet, eksempelvis SATS eller Evo ved Karenslyst Allé, eller SATS Colosseum ved Majorstuen. Besøk gjerne også Bislett stadion for innendørs løping i proffe omgivelser.

Utendørs er gang- og sykkelstien langs Frognerkilen en fin strekning for en joggetur, gjerne i kombinasjon med en sløyfe utom idylliske Bygdøy.

Bygdøy er i seg selv et eldorado for turer til fots og på sykkel, og et flott utgangspunkt for maritimt liv. Her ligger badestrender som populære Huk, samt tradisjonsrike sommerkaféer som Hukodden Strandrestaurant. Et bredt utvalg av muséer byr også mulighet for historisk berikelse, deriblant Norsk Folkemuseum, Vikingskipene, Norsk Maritimt Museum, Kon-Tiki Museet og Holocaustsenteret.

Offentlig transport

I Bygdøy Allé passerer buss 30 mellom Bygdøy og Nydalen, samt buss 31 som tar deg helt ut til Snarøya i syd og opp til Grorud i nordøst.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69111

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



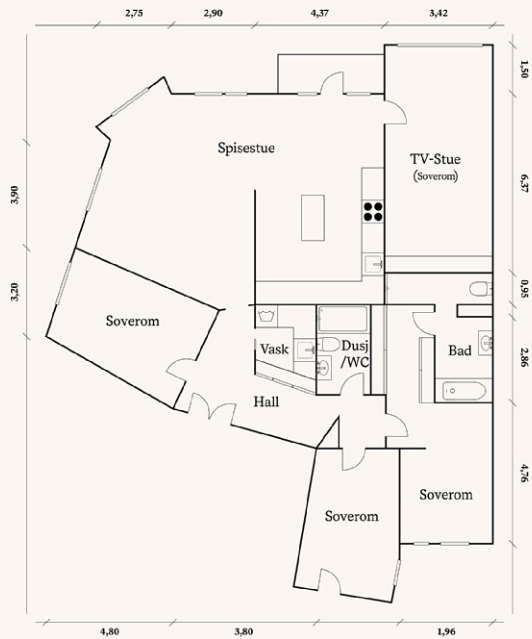
Plantegning

Boa

Bygdøy allé 27A
0262 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 Oslo Vest, med fokus på visuell kommunikasjon.

Vi er et nytenkende eiendomsmeglerforetak som holder til i Schøningsgate 7 på Majorstuen.

Vi har fire erfarne meglere med i snitt på mer enn 10 års erfaring. Flere av våre eiendomsmeglere har vunnet tittelen 'Årets Gullmegler', kåret av Norges Eiendomsmeglerforbund. Alle våre ansatte har et stort engasjement og en folkelig tilnærming i møte med våre kunder.

Har du et unikt hjem med særegen stil, og i tillegg brukt tid, penger og kjærlighet på å skape et drømmehjem som nå skal selges? Vi sørger for at hjemmet ditt oppleves fra sin mest verdifulle side, og at vi når ut til de rette kjøperne. Dette kan vi sikre gjennom profesjonelle produksjoner og presentasjoner av høy kvalitet.





