

# Boa



Presentert av  
Boa Eiendomsmegling











# VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning  
5 690 000,-

Omkostninger  
16 695,-

Totalpris  
5 706 695,-

Beskrivelse (Type bolig)  
Kjedet bolig over i alt 3 plan+ garasje i forbindelse med 1. etasje. Boligen ligger på enden av husrekken.

Borettslag  
Navn: Seterbråten borettslag  
Andelsnummer: 18  
Organisasjonsnummer: 982067243

Innhold  
2. etasje/loft: Trapperom, innredet rom og to soverom.  
1. etasje: Entré/bad, stue/kjøkken/spisestue med trapp. Terrasse.  
U. etasje: Entré/stue, gang, vaskerom, kjøkken, bad og soverom. Terrasse. Bod med utvendig adkomst.

Garasje i forbindelse med første etasje.

Areal  
Primærrom: 140 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 178 m<sup>2</sup>

Primærrom inkluderer  
2. etasje/loft: Trapperom, innredet rom, 2 soverom  
1. etasje: Entre, dusjbad, stue/spisestue/kjøkken m/trapp  
U. etasje: Entre/stue, gang, vaskerom, kjøkken, bad, soverom

Primærrom per etasje  
2. etasje/loft 32 kvm  
1. etasje 57 kvm  
U. etasje 51 kvm

Bruksareal per etasje  
2. etasje/loft 32 kvm  
1. etasje 77 kvm  
U. etasje 69 kvm

Antall rom / antall soverom  
Antall rom: 5 / Antall soverom: 3

Tomt  
Tomtestørrelse: 25387 m<sup>2</sup>  
Felles tomt for borettslaget.  
Tomtetype: Eiet

Byggeår  
2005

Ferdigattest  
Boligen har ferdigattest utstedt 2008. Følger vedlagt.

Vei, vann, avløp  
Boligen har atkomst fra offentlig vei, via borettslagets interne gang- og stikkveier, eiendommen er tilknyttet offentlig vann, offentlig kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

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

I 2016 ble det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2020 er på inntil 4 millioner kroner.

Felleskostnader  
Månedlige felleskostnader: Kr 3 850,-

Felleskostnader inkluderer: Vaktmestertjenester, forretningsførsel, kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, daglig drift og vedlikehold.

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

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

Fellesgjeld  
Andel fellesgjeld per dato: 2023-07-26  
Kommentar - Fellesgjeld: Ingen andel fellesgjeld pr. 26.07.2023, selger har innfridd sin andel av lånene.



Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

#### Lånebetingelser:

Spesifikasjon av lånene for borettslaget:

Lånenummer: 11491755,

Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.07.2023: 3.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 26.07.2023: 2 696 609

Andel av saldo: 0 Første termin/første avdrag:

30.09.2016 ( siste termin 30.06.2028 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 259 851

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 170 682

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 11492364,

Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.07.2023: 3.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 26.07.2023: 3 455 771

Andel av saldo: 0 Første termin/første avdrag:

30.09.2016 ( siste termin 30.06.2028 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 331 272

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 217 594

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 11483758-30,

Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.07.2023: 3.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 26.07.2023: 1 948 082

Andel av saldo: 0 Første termin/første avdrag:

30.12.2014 ( siste termin 30.12.2030 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 167 857

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 125 029

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 11483758-40,

Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.07.2023: 3.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 26.07.2023: 150 286

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 ( siste termin 30.12.2030 )

Total gjeld: Kr 9 678 077,-

Total gjeld - per dato: 2023-07-26

Andel felles formue

Kr 13 327,- per dato: 2022-12-31

#### Forsikring

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polisenummer: SP587504

#### Forkjøpsrett

Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

#### Adgang til utleie

Framleie skal godkjennes av styret og kan vare 3 år av gangen (§5-5 i borettslagsloven).

Andelshaveren må selv ha bodd i boligen i minst ett år før den kan leies ut (§5-3 i borettslagsloven): Andelshaveren har helt ut ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper. Framleietager må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Hvis andelseier ønsker å leie ut deler av sin bolig, skal styret informeres på forhånd.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi: Kr 1 656 937,-

Sekundær formuesverdi: Kr 5 964 974,-

Årstall formuesverdi: 2021

Formuesverdi - Kommentar: Likningsverdi er innhentet fra Skatteetaten og gjelder for inntektsåret 2021

Kommentar (andel): Ingen andel fellesgjeld pr. 26.07.2023, selger har innfridd sin andel av lånene.



# VIKTIG INFORMASJON

## 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 ved varmekabler i vaskerom og begge badegulvet, panelovner ellers. Peisovn i stuen i 1. etasje.

## Energimerking

None - None

## Parkering

Parkeringsforhold: Egen garasje. Hver andelshaver kan ha 2 biler parkert ved sin bolig. Ved behov for flere parkeringsplasser, ta kontakt med styret.

Borettslaget har tre områder for gjesteparkering. Disse er forbeholdt besøkende, og skal benyttes slik at biltrafikken på stikkveiene begrenses. Vær vennlig å informere besøkende om dette.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

## Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler. Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

## Diverse

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

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

## Omkostninger

Kr 5 690 000,- (Prisantydning)

Kr 480,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 480,- (Tinglysing skjøte)

Kr 5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

Kr 207,- (Pantattest kjøper)

Kr 7 728,- (Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett)

Kr 2 800,- (Boligkjøperforsikring HELP Pluss (valgfritt))

Kr 16 695,- (Omkostninger totalt)

Kr 5 706 695,- (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.

## 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](mailto: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 budgivingen. 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, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Selger opplyser følgende i sitt egenerklæringsskjema:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende? Ja  
Hvis ja, beskrivelse: Det var veggdyr i soverommene. Disse ble sanert og rensert av Nokas Skadedyrkontroll

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l? Ja

Hvis ja, beskrivelse: Underetasjen leies ut

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

Hvis ja, beskrivelse: Utleiedelen er godkjent

21. Kjenner du til om det er

innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det er bygget bod i underetasjen. Denne ble godkjent av Plan og Bygningsmyndighetene i 2022

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det er bygget bod i underetasjen. Denne ble godkjent av Plan og Bygningsmyndighetene i 2022

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 budgiving. 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 §



# VIKTIG INFORMASJON

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.

Copyright

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Seksjonering

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energiattest

Ligningsverdi

Info. vedrørende tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag

0,65% ( Provisjonssats av salgssum )

Kr 9 000,- ( Fotopakke )

Kr 8 000,- ( Oppgjørshonorar )

Kr 15 000,- ( Tilretteleggingshonorar )

Kr 1 500,- ( Digitalt prospekt )

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

Kr 5 500,- ( Administrasjonsgebyr )















Thorn Dønhaugs vei 39 er en familievennlig kjedet enebolig med innholdsrik planløsning over tre etasjer. Hjemmet er praktisk utformet med blant annet tre soverom, to bad og romslige oppholdsrom, og kan skilte med tre flotte uteplasser på hhv. 4, 30 og 50kvm. Et hyggelig hjem med gode kvaliteter.

Her vil du bo i et rolig og familievennlig område på Bjørndal, kort vei unna alt du trenger i hverdagen. Nærmeste dagligvareforretning finner du i nærområdet, og veien er kort både til skole, barnehage, kollektivtransport og turområder. Et hyggelig bosted for voksne og barn i alle aldre.













# Ditt nye hjem

## Uteplasser

En spesielt attraktiv kvalitet ved dette hjemmet, er de mange flotte uteplassene som inkluderer to terrasser og en balkong. Terrassene måler hhv. 30 og 50kvm, og har adkomst fra stuen i underetasjen og entréen i første etasje, og vil begge være ypperlige steder for utemiddager, avslapning og rekreasjon i sommerhalvåret. Begge uteplassene oppleves skjermet og private, pent utformet med trebelagt gulv/gelender samt frodig beplantning. Balkongen måler ca. 4kvm og har adkomst fra spisestuesonen.

## Stue/kjøkken

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

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og består av en omfangsrik kjøkkeninnredning med hvite fronter og lys laminat benkeplate. Hvitevarene er plassert i egne nisjer i innredningen.

I tillegg til den sosiale sonen i første etasje inkluderer underetasjen både stue og kjøkken. Denne stuen er romslig utformet med god plass til møblering, og har den gode fordelingen av direkte adkomst til terrassen. Kjøkkenet har en separat plassering, og er innredet med en eldre kjøkkeninnredning med over- og underskap.

## Soverom

Hjemmets 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 malt i tidsmessige fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning.

## Bad

Baderommene er praktisk fordelt mellom etasjene, hvor du finner et i første etasje og et i underetasjen. Badet i første etasje er dekorativt innredet med grå fliser og moderne baderomsmøbler, og har et velholdt uttrykk. Badet i underetasjen er innredet med badekar, servant og toalett, og er dekorert med lyse gulv- og veggfliser.



























































































# Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

## Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Innvendige overflater:

- Gulv med parkett, laminat og fliser.
- Vegger med malte flater og fliser.
- Himlinger med malt flater og folierte/malte plater, skråhimlinger i 2. etasje/loft.

Kjøkken 1. etasje: Kjøkkeninnredning med foliert, profilerte fronter som er montert i åpen løsning med stue/spisestue, noe forskjellige fronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i heltre benkeplate. Avtrekksvifte i stålhet,te, opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin samt fliser over benken.

Kjøkken u. etasje: Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter med dekorspor. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken.

Bad 1. etasje: Dusjbad med heldekkende servant, underskap, speilskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.

Bad u. etasje: Bad med heldekkende servant, underskap, wc og badekar.

Vaskerom: Skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- \* Grunn og fundamenter, generelt på innsperste steder ble det ikke påvist svekkelser.
- \* Grunnmur av betong.
- \* Drenering antas å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

\* Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående kledning.

\* Vinduer og balkongdører er fra byggeåret.

\* Gulv-/etasjeskillere i 1. etasje og 2. etasje/loft er av trebjelkelag og fremstår i normal, forventet stand med nødvendig stiv- og planhet. Støpt gulv i U. etasje på komprimerte masser.

\* Saltak i trekonstruksjoner med antar forenklet undertak av sutaks-plater og som er tekket med betongstein.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

\* På tegningen av 2. etasje/loft er del av Innredet rom byggemeldt som Bod og som Tilleggsdel + Kjøkken i U. etasjen byggemeldt som Boder og som Tilleggsdeler.

Rommenes/arealene er i dag innredet til boligstandard/- formål og benevnes som: Innredet rom og Kjøkken/U. etasje.

Bruksendring av fra Tilleggsdeler til Hoveddel er ikke byggemeldt. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommenes areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

\* Opprinnelig innvendig trapp mellom 1. etasje og U. etasje er fjernet - slik at U. etasjen kun har utvendig atkomst. Boligen er byggemeldt og godkjent som enebolig, og ikke med utleiedel.

Tilstandsgrad 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 4 m<sup>2</sup>, tremmegulv.

\* Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 93 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

\* Balkonggulvet er tekket med falset plate, og antar med underlagspapp, men falset plate er ikke avsluttet mot beslag og rennet - slik at vannet bare renner ned langs kanten og forårsaker skader



i kantbjelke/bjelker. Det bør legges ny tekking + eventuelt utbedre skadet treverk.

- Utvendig: Tretrapp ved gavlvegg mot syd, hvor det ikke er montert rekkverk eller håndløper på vegg.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

1. etasje) Stue/spisestue/kjøkken ble det målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være

økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal

renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Høydeforskjellen vurderes til TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

- Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

- Bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble målt høydeforskjell på 20 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør, forskriftskravet er min 25 mm.

- Sluk, membran og tettesjikt / bad:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

- Vaskerommet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et vaskerom.

- Vaskerom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til

gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt høydeforskjell på 17 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

- Vegger, himling, gulv, sluk, membran og tettesjikt:

Dusjbadet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

- Eldre/enkel kjøkkeninnredning som har blitt montert brukt i ettertid.

Kjøkkeninnredning med foliert, profilerte fronter, noe forskjellige fronter noe bruksslitasje.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.



































# Thorn Dønhaugs vei 36

Nabolaget Brunåsen - vurdert av 85 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Sommerro<br>Linje 72             | 4 min<br>0.4 km   |
| Hauketo stasjon<br>Linje L2      | 8 min<br>4.4 km   |
| Mortensrud<br>Linje 2, 3         | 8 min<br>4.8 km   |
| Ljabru<br>Linje 13, 19           | 9 min<br>4.9 km   |
| Oslo S<br>Totalt 19 ulike linjer | 17 min<br>14.4 km |

## Skoler

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Seterbråten skole (1-7 kl.)<br>357 elever, 17 klasser       | 6 min<br>0.5 km  |
| Bjørndal skole (1-7 kl.)<br>400 elever, 21 klasser          | 14 min<br>1.1 km |
| Klemetsrud skole (1-7 kl.)<br>198 elever, 10 klasser        | 5 min<br>2.6 km  |
| Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.)<br>345 elever, 32 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| Bjørnholt videregående skole<br>900 elever                  | 17 min<br>1.3 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser   | 13 min<br>8.7 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

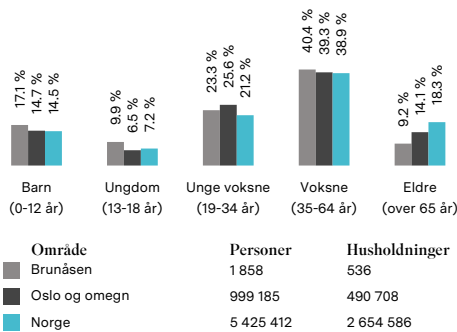
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 69/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Bjørnåsen barnehage (1-5 år)<br>58 barn            | 8 min<br>0.6 km  |
| Christiania Barnehave Bjørndal (1-5 år)<br>50 barn | 13 min<br>1 km   |
| Slime Gård barnehage (0-5 år)<br>72 barn           | 15 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Bjørndal<br>PostNord               | 12 min<br>0.9 km |
| Rema 1000 Bjørndal<br>Post i butikk, PostNord | 15 min<br>1.3 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 Øst 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

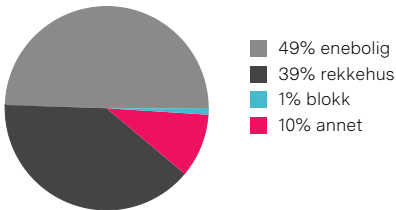
-  1. Egen bil
-  2. Buss

- **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100
- **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100
- **Gateparkering**  
Lett 90/100

Sport

-  Seterbråten skole ballbane sør 7 min   
Ballspill 0.6 km
-  Bjørndal idrettspark 8 min   
Ballspill, basket, fotball, friidrett, t... 0.6 km
-  Fresh Fitness Hauketo 7 min 
-  Fitness24Seven Mortensrud Torg 8 min 

Boligmasse



«Bra for barna. Trygg for alle.  
Rolig.»

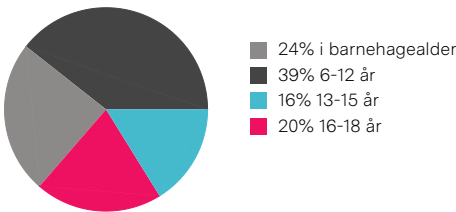
Sitat fra en lokalkjent



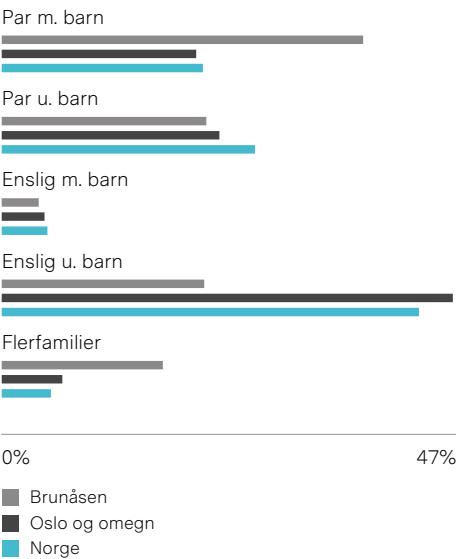
Varer/Tjenester

-  Mortensrud Torg 7 min 
-  Bjørndal apotek 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 43% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 5%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 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 Øst 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

Thorn Dønhaugs vei 36 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert område syd for sentrum av Oslo. Her vil du bo i idylliske omgivelser med høytliggende plassering og gode solforhold. I tillegg har man fordelen av kort vei til alt man trenger i hverdagen inkludert dagligvare, skole, barnehage, bussforbindelser og turområder.

## Skole og barnehage

For en barnefamilie er det svært praktisk med nærhet til flere barnehager, skoler med alle trinn og et bredt aktivitetstilbud. Til både Bjørndal skole med 1. til 7. trinn og Bjørnholt skole med 8. til 13. trinn er det kort vei å gå via nabolagets gater. I nabolaget ligger også Bjørndal idrettspark, tilholdsstedet for Bjørndal IF som organiserer en hel rekke ulike aktiviteter, deriblant innebandy, håndball, klatring og ski.

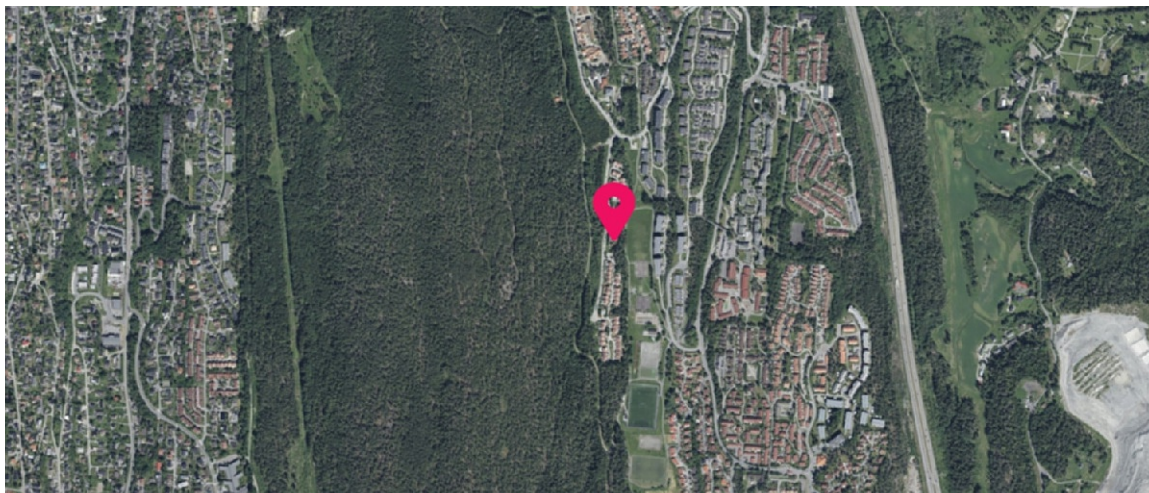
## Servicetilbud

Nærmeste dagligvareforretning er Extra Bjørndal som ligger kun 900 meter unna ytterdøren samt Bjørndal Senter ca. 1km unna – og det er enda kortere vei dersom du tar snarveien over idrettsplassen. Her er det også post i butikk, frisør, frukt og grønt-utsalg samt Bjørndal Legesenter. Busslinjene 71 og 77 tar deg videre til henholdsvis Mortensrud og Holmlia. Ved Mortensrud og Senter Syd finner du et større utvalg forretninger, bussterminal og T-banestasjon med avganger til sentrum hvert kvarter.

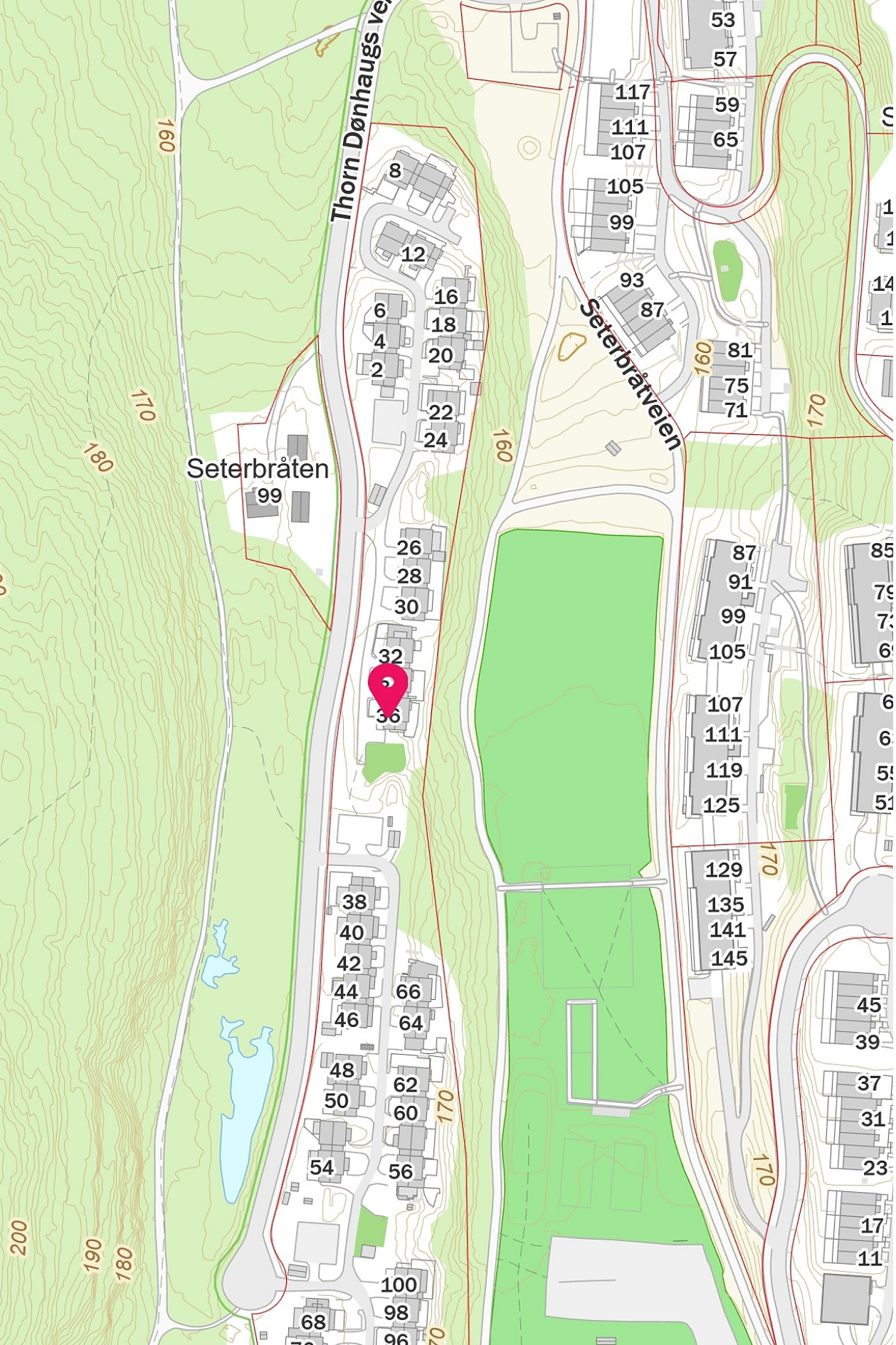
Med egen bil har du kort vei til firefelts E6 ved Klemetsrud, med sentrum innenfor cirka 10 minutters kjøring utenom rushtid. Tar du i stedet Ljabruveien vestover kommer du raskt ned til E18 ved Fiskevollbukta.

## Rekreasjonsområder

Bjørndal er innfallsport for en rekke turløyper i Sørmarka som egner seg godt for utflukter sommer som vinter. I tillegg til egen lysløype kan også nærliggende Grønliåsen i vest by på lysløype som prepareres når forholdene tillater. Ytterligere rekreasjonsmuligheter venter i Østmarka, med utallige turmuligheter som eksempelvis Skullerudstua eller Østmarkskapellet.









# Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:  
**boaeiendom.no/hjem/2-23-0062**

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

**Tilstandsrapport**

**Egenerklæring**

**Seksjonering**

**Vedtekter og husordensregler**

**Årsmøtepapirer 2022**

**Reguleringskart m/bestemmelser**

**Arealbekreftelse**

**Ferdigattest**

**Energiattest**

**Ligningsverdi**

**Info. vedrørende tilbehør og løsøre**





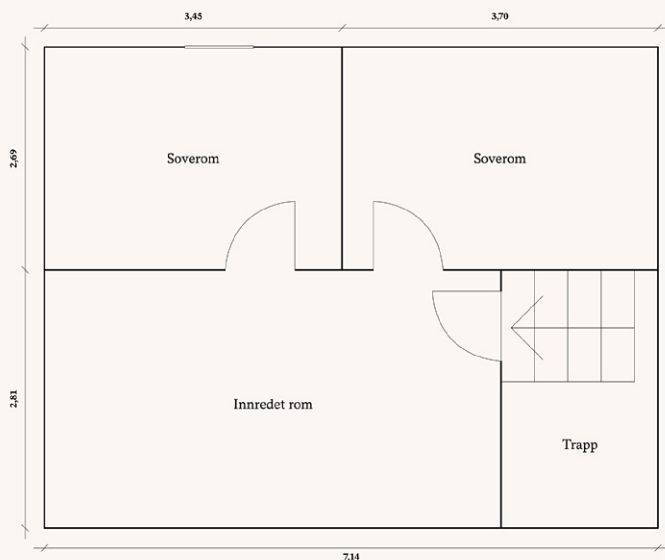
# Plantegning

## Boa

Thorn Dønhaugs vei 36  
1271 Oslo

boaeiendom.no

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





# Adam Warsame

Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 925 51 135

Mail: adam@boaeiendom.no

Om Boa Eiendom:

Boa Oslo Øst har kontor i bydel Nordstrand på Holtet / Ekeberg og består av meglere og ansatte med høy stolthet for faget.

Kontoret selger for det meste hjem og eiendommer øst for Akerselva i Oslo, men tar også på seg oppdrag i andre områder. Vi jobber fokusert og målrettet for at du skal få den beste opplevelsen både ved kjøp og salg.

Kontorets meglere har vunnet Årets Gullmegler-tittel av NEF, hele 3 ganger (2010, 2013 og 2014), samt 10 diplomer i diverse klasser. Vi har et brennende engasjement for boligpresentasjon og samarbeider tett med Josefin Johanson studio og våre egne fotografer.

Vi jobber for at ditt hjem skal skille seg ut fra mengden.

Om megleren:

Adam Warsame er fremoverlent og positiv megler med øye for detaljer.

Adam har nesten 10 års erfaring som eiendomsmegler. Som Oslo-øst gutt, er det her han har spesialisert seg med sine mange salg i byen. Med Adam som megler får du et brennende engasjement, erfaringsbasert rådgivning og en solid salgsplan.







