

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
3 700 000,-

Omkostninger
16 736,-

Totalpris
4 178 376,-

Beskrivelse (Type bolig)
3 - roms andelsleilighet - tilknyttet borettslag

Borettslag
Navn: NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
Andelsnummer: 3
Organisasjonsnummer: 948416328

Innhold
1. etasje: Vindfang, gang, mellomgang, toalett, bad, to soverom, kjøkken og stue. Bod. Terrasse m/bod.

Det medfølger:
- En bod i 7. etasje merket "1004" som er 4,3kvm.
- Garasjeplass nr. 1004 i lukket fellesgarasje i 6. etasje. Felles sykkelbod i 6. etasje.

Areal
Primærrom: 75 m²
Bruksareal: 82 m²

Primærrom inkluderer
Vindfang, gang, mellomgang, separat toalett, bad, 2 soverom , kjøkken, stue

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 3 / Antall soverom: 2

Etasje
1

Tomt
Tomtestørrelse: 19660 m²
Felles tomt for borettslaget.
Tomtetype: Eiet

Byggeår
1983

Ferdigattest
Boligen har ferdigattest utstedt 1984.

Rehabilitering av fasader - Ferdigattest - 2017.

Disse 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 6 942,-

Felleskostnader inkluderer: Fyring, varmt vann, kabel TV og internett, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld og ellers daglig drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader kr. 5.580,-
Oppvarming kr. 1.362,-

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 461 640,-

Andel fellesgjeld per dato: 2023-09-01

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bankforbindelse: Obosbanken
Lån nr: 98208077597
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr.53.823.832,-
Restløpetid: 22 år 7 md.
Terminer pr år: 12
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.01.09.2023: 4,95%

Total gjeld: Kr 53 823 832,-
Total gjeld - per dato: 2023-09-01

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 15 267,-

Andel fellesformue per dato: 2022-12-31

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 82461366

Forkjøpsrett
Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent.

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde.

Konferer megler for ytterligere informasjon.

Adgang til utleie
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Eiendommen kan kun leies ut til boligformål.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 969 191,-
Sekundær formuesverdi: Kr 3 489 086,-
Årstall formuesverdi: 2021

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

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

De integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger.

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

Oppvarming
Radiatorene og varmtvann er tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Varmekabler i badegulvet

Energimerking
F - Lysegrønn

Parkering
Garasjeplass nr. 1004 i lukket fellesgarasje i 6. etasje medfølger.

Det er også tilgjengelig gjesteparkering.

Forørig 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
Borettslaget består av 109 andelsleiligheter.

Ingen kjente planer om større vedlikehold/rehabilitering. I 2017 var en meget omfattende fasaderehabilitering ferdig.

VIKTIG INFORMASJON

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).

Det er utarbeidet egne regler for dyrehold, se vedlegg. Beboere som har hund/katt må fylle ut erklæring om dyrehold og forplikter seg til å overholde reglene.

Omkostninger

3 700 000,- (Prisantydning)
461 640,- (Andel av fellesgjeld)

4 161 640,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 480,- (Tinglysing pantedokument)
Kr 480,- (Tinglysing skjøte)
Kr 5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
Kr 207,- (Pantattest kjøper)
Kr 7 769,- (Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett)
Kr 2 800,- (Boligkjøperforsikring HELP Pluss (valgfritt))

16 736,- (Omkostninger totalt)

4 178 376,- (Totalpris inkl omkostninger)

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

Øvrig informasjon

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, 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 i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

I henhold til selgers egenerklæring:

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

Hvis ja, beskrivelse: ved kjøp av boligen var det kommentar fra takstmann om vannlekkasje men ble ikke ansett som et problem da det er ingen beboere under meg

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Nei

Kommentar: kun byttet ut baderomsmøbler

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende? Nei

Kommentar: ingen slike skader her

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja

Hvis ja, beskrivelse: borettslaget hadde fått beskjed av andre andelseiere om skjeggkre. det ble bestilt fagperson som la inn skjeggkre gift i alle leiligheter i borettslaget. vil tro dette var i 2021.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: forrige eier satte opp terrasseplattingen i 2015.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei

Kommentar: den som ønsker kan få dette installert for egen regning

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Nei

Kommentar: ingenting som er vedtatt men styret ser ikke bort ifra at fellesutgiftene kan øke dersom renteutgiftene øker. styret gir ut varsel før dette vedtas.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Nei

Kommentar: se min andre kommentar i forhold til dette.

Tilleggskommentar:

Borettslaget/styret var raske og satte i gang tiltak for alle andelsboliger. ikke vært noe problem siden.

Forbehold

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

Hvitvaskingsloven:

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

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

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

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

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

VIKTIG INFORMASJON

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 følger 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
Vedtakter og husordensregler
Årsmøtepapirer 2022
Reguleringskart m/bestemmelser
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Energiattest
Ligningsverdi
Info. vedrørende tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag
1% (Provisjonssats av salgssum)
Kr 7 000,- (Foto liten pakke)
Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)
Kr 15 000,- (Tilretteleggingshonorar)
Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)
Kr 7 000,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no)
Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)
Kr 3 000,- (Visningshonorar)







Dette er en særdeles innholdsrik 3(4)-roms leilighet med ettertraktet intern beliggenhet i borettslagets første etasje. Her får du glede av attraktive fasiliteter som 38kvm vestvendt terrasse, privat hage og trappefri adkomst, så vel som innholdsrik planløsning, moderne innredning og garasjeplass. Et flott hjem som må oppleves!

De senere årene er leiligheten påkostet med blant annet nytt kjøkken og modernisering av bad 2015, maling av overflater 2019 og ny baderomsinnredning 2019. I regi av borettslaget ble utvendig kledning og vinduer/terrassedør skiftet 2017.















Ditt nye hjem

Uteplasser

Hjemmets flotte uteplasser vil være gull verdt i det varme sommerhalvåret. Her får du gleden av en stor vestvendt terrasse på hele 38kvm i tillegg til en frodig hage med plen og beplantning. Et perfekt sted å tilbringe tid i sommerhalvåret, praktisk utformet med god plass til spisegruppe og lounge så vel som ballspill og lek! Terrassen ble bygget ny 2015, og inkluderer en praktisk utebod på ca. 3kvm.

Stue

Stuen er romslig utformet, og har et stilrent uttrykk med lyst laminatgulv og stilrene veggoverflater. Et åpent og luftig samlingsrom, godt tilrettelagt for sosiale sammenkomster så vel som de mer avslappende dagene. Stuen har godt med areal for sofagruppe og spisebord, og har den ypperlige fordelen av direkte adkomst til terrassen så vel som skjermet og frodig utsyn. I 2019 ble rommet påkostet med malte overflater.

Kjøkken

Kjøkkenet har en separat plassering i leiligheten, og er romslig utformet med god plass til spisebord. Innredningen er moderne og velholdt, og består av en L-formet kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite fronter og mørk laminat benkeplate. Det er godt med lagringsplass for alt du trenger i det daglige, og innredningen er praktisk utstyrt med integrerte hvitevarer. Hvitevarene inkluderer stekeovn, koketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, benkefryser og kjøleskap m/fryser.

Soverom

Leilighetens to soverom legger godt til rette for en familie. Et av rommene fremgår som det naturlige hovedsoverommet, mens det øvrige vil fungere utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge soverommene er pent malt i tidsmessige fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning.

Bad og toalettrom

Baderommet er romslig utformet, og er praktisk innredet med servant med underskap, veggskap, speilskap, regndusj og opplegg for vaskemaskin. Gulv- og veggflater er pent dekorert med lekke fliser, hvor uttrykket oppleves moderne og stilrent. Baderommet ble sist flislagt 2015, og ble i 2019 påkostet med ny baderomsinnredning. Toalett med tilhørende servant m/underskap finner du på et separat toalettrom.

Entré

Entréen er dekorert med flislagt gulv og lysmalte veggoverflater, og er praktisk innredet med klesheng for yttertøy og sko.

Fellesområde

Borettslaget inkluderer flotte fellesområder til glede for beboerne. Her kan du benytte deg av hyggelige grøntområder, eller ta turen opp til den store felles takterrassen som troner på toppen av bygget. Taktterrassen har rikelig med areal til at flere kan oppholde seg her samtidig, og byr på gode solforhold samt luftig panoramautsikt med fjordgløtt. Felles sykkelparkering finner du i byggets 6. etasje.













Ravnkroken 7 A













Ravnkroken 7 A













Ravnkroken 7 A

Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard
Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Gulv med laminat og fliser.

Innervegger: Vegger med tapet, malte flater og fliser.

Himling: Himlinger med malte flater. Himlinger er nedforet i bad + nedforet ramme i stuen for å gi plass for downlights.

Kjøkken: Høy kjøkkeninnredning med folierte fronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integreert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap samt fryser (benkmodell).

Bad: Bad med heldekkende servant, underskap og to svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel, i egen nisje.

Toalett: Separat toalett med servant. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet kjøkkenvifte.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Terrassert blokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.

Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.

Grunnmur i betong.

Ytterveggene i malt puss samt utfyllende bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende kledning.

Vinduer og terrassedør med isolerglass fra 2017.

Støpte dekker som etasjeskillere samt støpt plate på komprimerte masser som gulv i leiligheten.

Flatt tak/terrasser som er tekket med papp/folie.

Fra stuen er det utgang til terrasseplattning på ca

38 m² samt utvendig bod på ca 3 m² på terrassen. Gittertrinns-trapper/flislagte reposer ved utvendige tilførselstrapper.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men

det er avvik fra disse: Det er montert 1/2-vegg mellom kjøkken og gangen, ikke søknadspliktig arbeid.

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- installasjoner / Vannledninger: Vannrør, bortsett fra i badet er av eldre kobberør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig

vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og

konstruksjoner. Takstmann har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

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



Ravnkroken 7A

Nabolaget Gamlelinja/Ravnkroken - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Ravnkroken Linje 77	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Holmlia stasjon Linje L2	12 min 🚶 1 km
🚶 Ljabru Linje 13, 19	7 min 🚶 3 km
🚶 Mortensrud Linje 2, 3	10 min 🚶 4.6 km
🚶 Oslo S Totalt 19 ulike linjer	18 min 🚶 12.1 km

Skoler

Lusetjern skole (1-7 kl.) 258 elever, 15 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 285 elever, 15 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 306 elever, 19 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 319 elever, 19 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 348 elever, 21 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	14 min 🚶 6.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	14 min 🚶 7.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

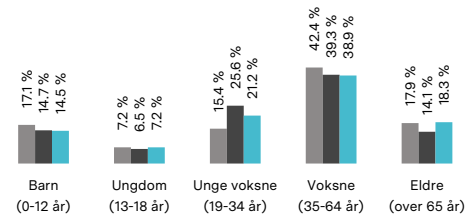
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlelinja/Ravnkroken	1 781	782
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




Hallagerbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 🚶 0.5 km
Nordskrenten barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 🚶 0.5 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 🚶 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Holmlia Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.8 km
Bunnpris Holmlia	10 min 🚶

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. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100

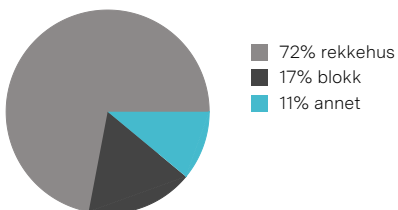
 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 92/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

-  Lusetjerdalen 2 min 
Fotball 0.2 km
-  Holmlia idrettspark 3 min 
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.2 km
-  Holmlia Bad 9 min 
-  Lia Trening 11 min 

Boligmasse







«Fantastisk område med utrolig fjordutsikt og veldig stille og rolige omgivelser. Nært marka og samtidig er det veldig kort vei til sentrum. En perle i Oslo!»

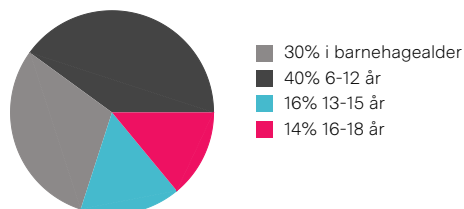
Sitat fra en lokalkjent



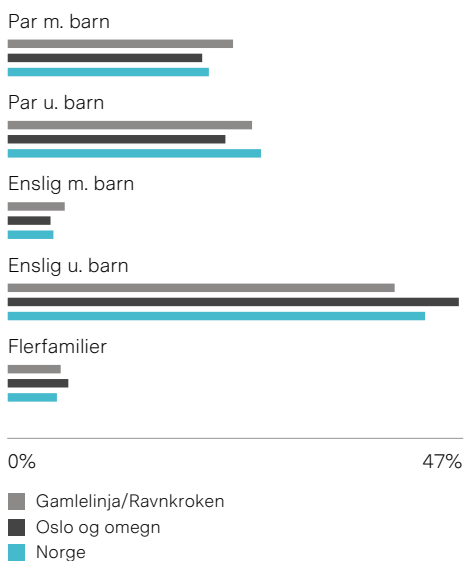
Varer/Tjenester

-  Holmlia Kjøpesenter 10 min 
-  Apotek 1 Holmlia 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo 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

I Ravnkroken 7 A vil du bo i luftige omgivelser på Holmlia og oppleve en praktisk nærhet til de fleste fasiliteter du trenger i hverdagen, deriblant skoler og aktivitetstilbud. Både Lusetjern barneskole og Holmlia ungdomsskole ligger like ved og er lett tilgjengelig på gangveier fra nabolaget frem til skolegården. Ved skolene finner du også idrettsanlegget som er base for Holmlia Sportsklubb som organiserer fotball, håndball, innebandy, turn, dans og ballett. Rett på andre siden av fjellet finner du Holmlia bad og svømmehall.

Like ved leiligheten finner du Hallagerbakken barnehage. En kommunal barnehage med fokus på leselyst og vennskap. Barnehagen er åpen fra kl. 07.30-17.00 alle hverdager. Veien er heller ikke lang til Hallgerstua foreldrebarnehage og Nordskrenten barnehage.

Servicetilbud

Kort vei unna leiligheten ligger Holmlia senter, bydelens nærsenter som inneholder et representativt utvalg av forretninger innen de fleste bransjer, inkludert MENY og ett av Vinmonopolets utsalg. Det er også både tannlege og lege på senteret, samt filial av Deichmanske bibliotek.

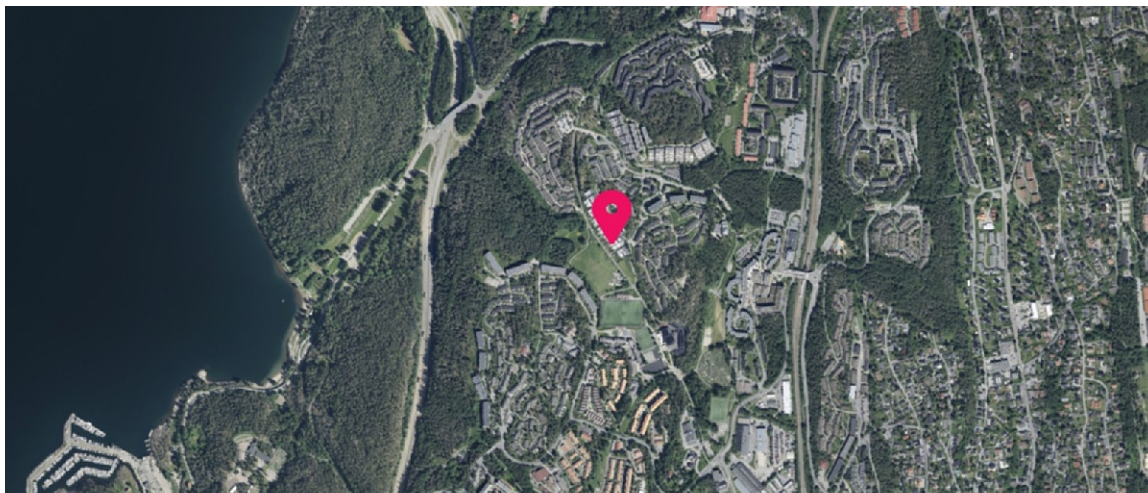
Senteret er samlokalisert med Holmlia togstasjon som har hyppige avganger med lokaltog med en reisetid inn til sentralstasjonen på bare 13

minutter. Stasjonen er også holdeplass for bussrutene 79 Homlia-Grorud og ekspressruten 80E inn til Vika, samt de lokale 77 til Bjørndal og 80 til Åsbråten.

Med egen bil tar du deg enkelt ut på E18 via Ljabrudiagonalen og ned til E6 via Klemetsrud i øst.

Rekreasjonsområder

Den nærliggende Grønliåsen er et fint sted for trening og gåturer i hverdagen, her finner du også lysløype med skispor når forholdene tillater vinterstid. Veien er heller ikke lang ut til Østmarkas omfangsrike nettverk av løyper og stier med populære utfartsmål. Med sykkelen triller du på få minutter ned til Hvervenbukta, et yndet sted for bydelens beboere sommerstid, samt Ingierstrand Bad litt lenger ut.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:
boaeiendom.no/hjem/69184

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

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energiattest

Ligningsverdi

Info. vedrørende tilbehør og løsøre 2020



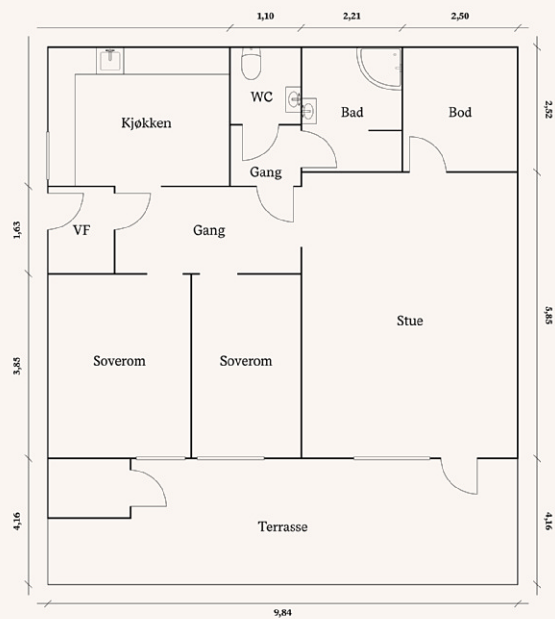
Plantegning

Boa

Ravnkroken 7A
1254 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 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.

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.



Ravnkroken 7 A

