

Boa



Presentert av
Boa Eiendomsmegling





VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
6 250 000,-

Omkostninger
21 957,-

Totalpris
6 485 361,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet tilknyttet borettslag.

Borettslag
Navn: Borettslaget Kollektivet
Andelsnummer: 130
Organisasjonsnummer: 950009845

Innhold
10. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom. Balkong.
Fellesareal: Bod i underetasje på ca. 3 kvm, merket "10001".

Areal
Primærrom: 78 m²
Bruksareal: 81 m²

BRA-I: 78 m²
BRA-E: 3 m²

Primærrom inkluderer
Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2

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

Etasje
10

Tomt
Tomtestørrelse: 9655 m²
Felles tomt for borettslaget.
Tomtetype: Eiet

Byggeår
1976

Ferdigattest
Bygget har ferdigattest utstedt 1972. Følger vedlagt.

Flere brukstillatelse og/eller ferdigattester for boligen og hele bygget foreligger. 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 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 5 712,-

Felleskostnader inkluderer: Herav:
Felleskostnader kr. 3 383,-
Internett kr. 199,-
Avdrag felleslån kr. 761,-
Renter felleslån kr. 178,-
Renter felleslån 2 kr. 595,-
Avdrag felleslån 2 kr. 281,-
Leie parkering kr. 315,-

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.

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

Kommentar - Felleskostnader: Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 213 404,-
Andel fellesgjeld per dato: 2024-08-01

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Låne nummer: 114758568, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2024: 2.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 07.08.2024: 12 280 990
Andel av saldo: 89 261
(siste termin 01.03.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Låne nummer: 12128925404, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 81
Saldo per 07.08.2024: 17 080 207
Andel av saldo: 124 143
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.09.2044)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Total gjeld: Kr 29 693 890,-
Total gjeld - per dato: 2024-08-01

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 59 691,-
Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring
Forsikringsselskap: If Skadeforsikring
Polisenummer: SP586943

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett.

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.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstands fellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 1 620 704,-
Sekundær formuesverdi: Kr 6 158 674,-
Årstall formuesverdi: 2022

Formuesverdi - Kommentar: Likningsverdi er innhentet fra Skatteetaten og gjelder for inntektsåret 2022.

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.

Energimerking
None - None

VIKTIG INFORMASJON

Parkering

Det medfølger en garasje plass i felles, lukket garasjelegg som leies gjennom borettslaget.

Det er gjesteparkering i opp til 48 timer og øvrig gateparkering i området.

Informasjon om garasjesaken våren 2024:

På bakgrunn av dokumenter fra arkiv, mener styret i borettslaget og advokat i Bull&Co at Borettslaget Kollektivet har rettigheter i garasjelegget til parkeringsplasser og til tilfluktsrom, og at disse rettighetene ikke er tidsbegrenset. Se ytterligere informasjon om saken i "Innkalling ekstraordinær generalforsamling 30.05.2024", følger vedlagt.

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 planlegger utskifting av inngangsdør og oppgradering av ringeklokker, inngangsparti og oppganger. Dette er medregnet i vedlikeholdsregnskapet og vil ikke øke fellesgjelden.

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).

Borettslaget Kollektivet har et eget trimrom i kjelleretasjen i nr. 98. Det påløper en årlig kostnad for bruk av trimrommet.

Det er også mulighet for langtidsleie av hybler og korttidsleie av 2 gjestehybler.

Det er vaskerier i begge høyblokkene og ett i Hovseterveien 100A.

Borettslaget har egne lokaler for de som ønsker å delta i matlaging og felles middag. Opplysninger om middagsservering blir gitt ved oppslag i heiser og oppganger. Alle er velkomne til å delta i fellesskapet.

Borettslaget har lokaler som brukes til barnehagedrift. Barnehagen drives nå av Barnas barnehager AS. Beboernes barn har fortrinnsrett ved opptak.

For å ha hund eller katt i borettslaget kreves skriftlig godkjenning fra styret.

Generalforsamlingen har vedtatt at styret engasjerer firma til å foreta undersøkelser til en tilstandsrapport og risikoanalyse for fundamentene til blokkene i Hovseterveien 96 og 98. Undersøkelsen bør kartlegge hvilke skader som kan forekomme ved spunting ytterligere ett plan ned. Styret setter et kostnadstak på 150.000 kr for undersøkelsen.

Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Omkostninger

Kr 6 250 000,- (Prisantydning)
Kr 213 404,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 6 463 404,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)
Kr 500,- (Tinglysing skjøte)
Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
Kr 276,- (Pantattest kjøper)
Kr 7 981,- (Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett)
Kr 2 800,- (Boligkjøperforsikring HELP Pluss (valgfritt))

Kr 21 957,- (Omkostninger totalt)

Kr 6 485 361,- (Totalpris inkl omkostninger)

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

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

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Oppgjør

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

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

I henhold til selgers egenerklæring:

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

Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Totalrenovert bad 2012, dokumentasjon foreligger fra tidligere eier. Arbeid utført av Haavaldsen VVS, Rings Gulv og veggservice og Brødrene Kolstad AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja

Beskrivelse Beskrivelse fra tidligere eier så ble det "skiftet sluk, ny membran, lagt varmekabler, rør-i-rør".

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja

Beskrivelse Ukjent, ikke opplyst av tidligere eier.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse Liten sprekke i gulvbelegget på balkongen, høyre ytre hjørne mot glassrekkverk. Styret i Borettslaget ble informert av eier og var på befarng i 2017/2018. Ingen tiltak ble vurdert som nødvendig den gang.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Nytt sikringsenskap i 2014, ifølge tidligere eier.

Arbeid utført av Tele Data Elektro AS

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

Ja
Beskrivelse Kontroll utført av Tele Data Elektro AS i 2014, ifølge tidligere eier.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Dugnadsinnsats fra beboere i Borettslaget har jobbet med oppgradering av takterrassene i sommer 2024, nye utemøbler vil også komme her i løpet av sommeren.

VIKTIG INFORMASJON

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. Beskrivelse. Garasjeanlegget med parkeringsplass som disponeres av flere beboere i Borettslaget (én parkeringsplass følger denne leiligheten) er søkt revet med oppføring av nybygg, saken er under arbeid. Ta gjerne kontakt med Borettslagets styret for mer informasjon.

21 Er det foretatt radonmåling? Ja
Beskrivelse I følge Årsmelding 2023 er radonmåling igangsatt som et forebyggende tiltak (under arbeid). For mer informasjon ta kontakt med styret i Borettslaget.

21.1 Radonmåling
År 2023
Verdi under arbeid

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Ja
Beskrivelse Skadedyrutryddelse i 2022, møll i kjellerbod i Borettslaget. Tiltak utført, sak avsluttet i 2022.

Tilleggs kommentar

Eier opplever at sikringen på komfyren (kurs nr. 3) kan gå av når induksjonsplaten er i bruk i tillegg til varmluft i stekeovnen. Dette er ikke et problem når eier bruker "over- og undervarme" i stekeovnen ved samtidig bruk av induksjonsplate. Takbelysning i stue og på gjesterom/kontor er installert med ELKO Wireless, et trådløst styringssystem for lys, i takspotter. Dette ble installert av tidligere eier. Like etter overtakelse fikk nåværende eier hjelp av elektriker til å avkoble programmeringen som var satt. Takbelysningen har i etterkant av dette blitt brukt som vanlig med manuell av- og på, og dimme-funksjon ved bruk av montert bryterpanel på begge rom. Slitasjemerker på baderoms servant. Mangler ca. 10 cm gulvlist i tre hjørner på kjøkkenet. Kran i vask på kjøkkenet er blitt noe løs. En liten skade/hakk i speilskapet på badet.

Forbehold

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

Hvitvaskingsloven:

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

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

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

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

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

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

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 2023
Reguleringskart m/bestemmelser
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Energiattest
Formuesverdi
Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag
1% (Provisjonssats av salgssum)
Kr 7 500,- (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)
Kr 7 000,- (Blink)
Kr 10 000,- (Foto stor pakke)
Kr 5 000,- (Trykt prospekt)
Kr 4 500,- (3D-scan)
Kr 5 500,- (Dronefoto)
Kr 5 500,- (Kveldsfoto)
Kr 2 500,- (Oppdatering Finn.no)





Hovseterveien 96 er en innholdsrik 3(4)-roms toppleilighet med ettertraktede kvaliteter. Leiligheten er utformet med stue, kjøkken, to soverom, bad og entré, og kan skilte med en stor balkong på hele 12 kvm og enkel heisadkomst. Et herlig hjem som må oppleves i sin helhet.

Leilighetens plassering byr på ypperlige lysforhold og luftig atmosfære, samtidig som du får gleden av en fantastisk utsikt til Oslofjorden.

Her vil du bo i et veletablert nabolag på Hovseter med kort vei til forretninger, kollektivtransport og vakre rekreasjonsområder.







Ditt nye hjem

Balkong

I sommerhalvåret vil leilighetens balkong være gull verdt. Her kommer du ut til et romslig uterom på ca. 12 kvm som er praktisk utformet med god plass til utemøbler. Plasseringen mot øst/sydøst byr på fine lysforhold og fantastisk utsikt, hvor du her kan nyte dagene i rolige og hyggelige omgivelser.

Stue

Dette er en særdeles dekorativ leilighet som byr på en helt spesiell atmosfære hva gjelder lys og luft. Dette kommer spesielt til sin rett i hjemmets sosiale sone, hvor du her får du gleden av en langstrakt utsikt mot fjorden og flotte lysforhold. Leilighetens høytliggende plassering i byggets tiende etasje sørger i tillegg for at du kan bo privat og skjermet helt uten gjenboere.

Stuen er dekorativt innredet med lyse veggflater og et noe mørkere gulv, og har godt med areal for sofagruppe, stuebord og annen innredning. Et hyggelig samlingsrom for familie og venner! I sommerhalvåret kan du enkelt rusle rett ut til balkongen, eller enkelt sette opp døren og slippe frisk luft rett inn. I 2022 ble rommet påkostet med malte vegger, tak og karmen.

Kjøkken

Kjøkkenet har en separat plassering i leiligheten, og inkluderer en av en velholdt og stilren kjøkkeninnredning fra 2009. Innredningen er utformet med hvite fronter og mørke benkeplater, og inkluderer et godt utvalg hvitevarer. Det er rikelig med skaplass til alt av oppbevaring, og innredningen er praktisk utformet med tanke på benkeplass for matlaging. Her er alt tilrettelagt.

Kjøkkenrommet for øvrig er luftig og lyst, og har godt med plass for et spisebord ved behov. Et hyggelig sted for måltider.

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. Hovedsoverommet er innredet med en spesielt innholdsrik garderobeinnredning med rikelig av plass for klær og tilbehør. Plissegardinene på begge soverom er nye fra 2024.

Leilighetens høytliggende plassering kommer deg også til gode på soverommene, hvor begge rom er særdeles luftige og har den ypperlige fordel av ingen innsyn. Her kan du nyte en privat og rolig atmosfære, og samtidig stå opp til en fantastisk utsikt hver morgen.

Bad

Baderommet er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er stilrent innredet med flislagte gulv- og veggflater. Uttrykket er moderne og delikat, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med servant med skuffeseksjon, vegghengt toalett, dusj med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvet er lunt som følge av varmekabler.

Fellesområde

Borettslagets utvendige fellesområde er frodig opparbeidet med plen og beplantning, og vil være et hyggelig sted å ta med lunsjen ned til på gode sommerdager. Alternativt kan du ta turen opp til den flotte felles takterrassen, som byr på panoramautsikt i tillegg til gode solforhold og luftig atmosfære. Borettslaget har i tillegg felles treningsrom, allrom og aktivitetsrom.

































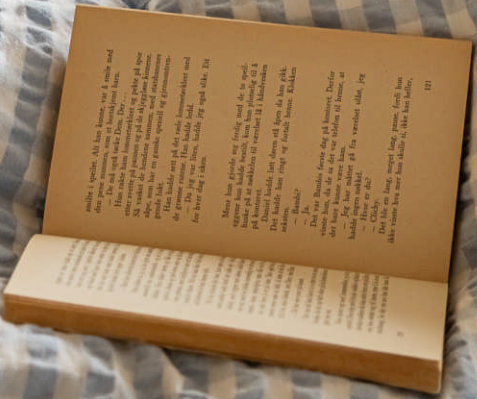












ande i sigte. Al sin brude var i munde med
 den pene rummer, som i den gamle
 Han sidde ved siden af hende.
 — Det var en god og gammel venskab og ikke på noget
 tidspunkt, men det var en god og gammel venskab.
 Han havde en god og gammel venskab og gammel venskab.
 de gamle rumme. Han var en gammel venskab med
 sig selv og sin brude, som i den gamle rumme.
 som han var en gammel venskab med sig selv og sin brude.

Men han gjorde sig fortjent med det, og
 han var en gammel venskab med sig selv og sin brude.
 — Det var en god og gammel venskab og gammel venskab.
 Han havde en god og gammel venskab og gammel venskab.
 de gamle rumme. Han var en gammel venskab med
 sig selv og sin brude, som i den gamle rumme.
 som han var en gammel venskab med sig selv og sin brude.

— Det var en god og gammel venskab og gammel venskab.
 Han havde en god og gammel venskab og gammel venskab.
 de gamle rumme. Han var en gammel venskab med
 sig selv og sin brude, som i den gamle rumme.
 som han var en gammel venskab med sig selv og sin brude.













Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Innvendig: Gulvflatene består av laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Glatte innvendige dører.

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Hjelp- og hovedsluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning type Ikea med lyse glatte/profilerte fronter, to overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer.

Bygningsinformasjon / byggemåte
Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med fasadeplater og store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med papp. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass. Brann- (EI 30) og lydklassifisert (35 db) entredør. Balkong på ca. 12 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot øst/sydøst.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. Av endringer er blant opprinnelig bod en del av entre nå. Videre så er opprinnelige vegger i separat wc- rom demontert til fordel for et større bad. Opprinnelig åpning mellom kjøkken og bad er blendet igjen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene.

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Bad, Overflater vegger og himling

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av veggflisene. Enkelte silikonfuger med svertesopp.

- Bad, Overflater Gulv Det er påvist at

høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Baderomsgulv med svak fall mot

slukene. Enkelte silikonfuger med svertesopp.

Tilstandsgrad 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Vinduer

Enkelte av vinduene subber

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Sprekk i gulvbelegget på høyre ytre hjørne mot glassrekkverk.

- Bad / luk, membran og tettesjikt

Badet er renovert etter at kravene til "uavhengig kontroll" kom, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll" på våtrommet. Diverse annet dokumentasjon ble fremvist.

- Bad / Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Krakelert vask. Speilskap med sår.

- Kjøkken / Overflater og innredning

Innredningen vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje og med enkelte sår, samt løs kjøkkenkran.

Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

- Tekniske installasjoner / Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

- Tekniske installasjoner / Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Nabolagsprofil

Hovseterveien 96 - Nabolaget Jarbakken/Hamborg - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Hovseterhjemmet Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Hovseter Linje 2	9 min 0.7 km
Hoff Linje 13	11 min 4.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 11.1 km

Skoler

Voksen skole (1-7 kl.) 509 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 468 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Huseby skole (1-7 kl.) 568 elever, 26 klasser	10 min 0.7 km
Holmen skole (1-7 kl.) 543 elever, 32 klasser	20 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	15 min 1.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	14 min 1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

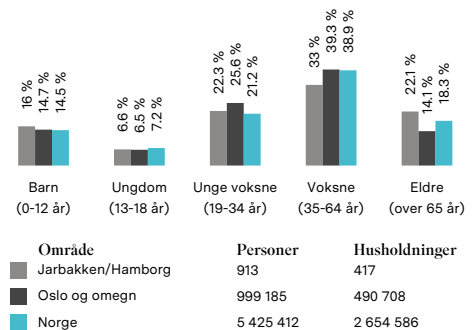
Veldig trygt 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hovseter barnehage (1-5 år) 29 barn	0 min 0 km
Landingsveien barnehage (1-5 år) 51 barn	2 min 0.2 km
Jarbakken barnehage (1-5 år) 104 barn	3 min 0.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Hovseter	5 min
Rema 1000 Arnebråtveien	9 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 80/100



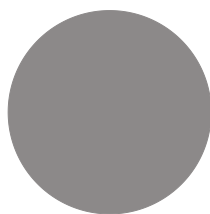
Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100

Sport

⚽ Voksen skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.3 km	
⚽ Hovseter skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
🏊 Hovseter Velvære	2 min	🚶
🏊 EVO Røa	16 min	🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«Flerkulturelt nabolag»

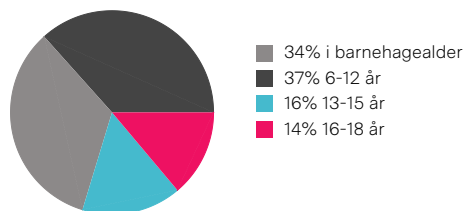
Sitat fra en lokalkjent



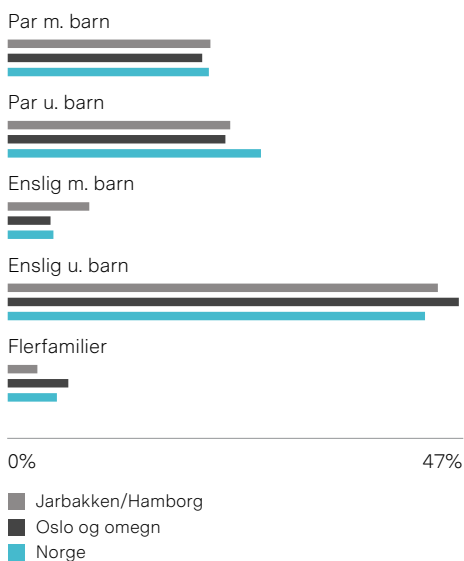
Varer/Tjenester

📺 Røa Senter	17 min	🚶
📺 Vitusapotek Røa	17 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Nærområde

Område

Her vil du bo i marka-nære omgivelser på Hovseter og samtidig ha kort vei til byen med egen bil, sykkel eller kollektivtransport. Et herlig bosted med en rekke hyggelige kvaliteter. Kort vei unna finner du knutepunktet Røa, som inkluderer flere shoppingssentre og spisesteder.

Offentlig transport

T-banestasjonen på Hovseter ligger ca. 650 meters gange unna og tar deg enkelt videre til Majorstuen på ca. 8 minutter og til Nationaltheatret på ca. 11 minutter. Nærmere finner du bussholdeplass for busslinjene 46 og 45 som begge har avgang hvert 15. minutt til Majorstuen/Ullerntoppen og Voksen skog.

Skole og barnehage

Leilighetens adresse sogner til Voksen barneskole og Hovseter ungdomsskole. Det eksisterer også en rekke barnehager i nærområdet.

Rekreasjonsområder og trening

Fra nabolaget er det enkel vei inn til de vakre marka-områdene med milevis av skispor når forholdene tillater vinterstid. Et nærmere alternativ finner du i Mærradalen som har ballbinge for de yngste, samt lysløype og fine turstier. Med bil er det kort kjøreavstand opp til Oslo Vinterparks moderne anlegg omkring Tryvannshøgda, med hele 11 heiser og 18 bakker, inkludert Wyllerløypa i Sørkedalen som med sine 1400 meter er den lengste nedfarten.

Her kan både store og små boltre seg i herlige omgivelser.

Sommerstid derimot er det flere bademuligheter omkring, deriblant Bogstad som er fantastisk med sine gressplener og flotte strand ned mot vannet. I tillegg er det inne i marka flere fine badevann som er fine utfartsmål for en avkjølende dukkert.

SATS RØA ligger ca. 15 minutters gange unna hjemmet. Et særdeles flott og velholdt treningssenter med tilhørende svømmehall ved Røa Bad i tillegg til øvrige treningsmuligheter. Senteret har lange åpningstider alle dager, hvor de i hverdagen holder åpent fra kl. 06.00-22.00. I tillegg til SATS finner du også EVO treningssenter og Basic treningssenter på Røa - begge to et noe rimeligere alternativt dersom man ikke ønsker gruppetimer.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69749

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 2023

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

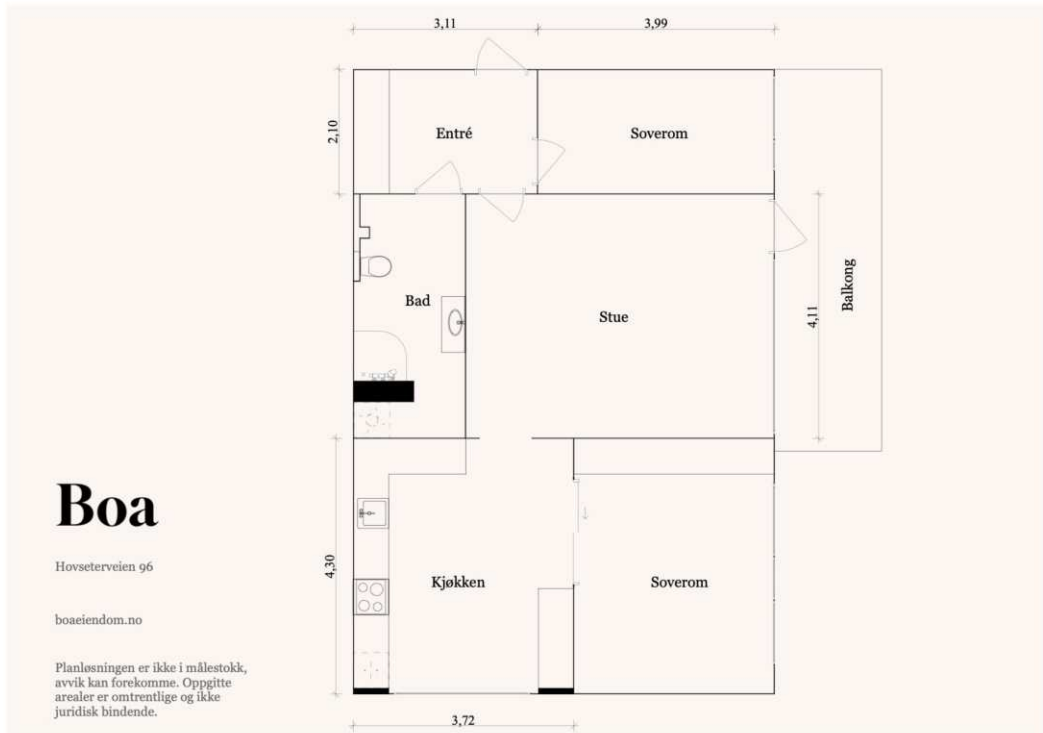
Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



Plantegning



Didrik Ruus

Årets Gullmegler 2024 / Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 915 84 055

Mail: didrik@boaeiendom.no

Om megleren:

Årets Gullmegler 2024 kåret av Norges Eiendomsmeglerforbund for beste presentasjon av brukt bolig/fritidsbolig. Didrik er en engasjert og positiv person, som tar dette med seg i sitt arbeid.

I et boligmarked med høyt tilbud er det viktig å legge stor vekt på boligpresentasjonen, for å få flest mulig interessenter på visning. For å oppnå best mulig pris legger Didrik stor vekt på kvalitet i alle ledd av salgsprosessen. Han sørger for at selger og ikke minst interessenter ivaretas på best mulig måte for å sørge for å få flest budgivere i budrunden.

Med gode referanser for salg over hele Oslo og omegn er han kjent for å ha fornøyd kjøpere og selgere.

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 Norges Eiendomsmeglerforbund, hele 4 ganger (2010, 2013, 2014 og 2024), 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.





