

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
10 600 000,-

Omkostninger
19 157,-

Totalpris
11 214 405,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet/Tilbygget rekkehus tilknyttet borettslag.

Borettslag
Navn: Nordseter Borettslag
Andelsnummer: 152
Organisasjonsnummer: 947965018
Innhold
2. etasje: Trappegang, bad, fire soverom og omkleddingsrom.
1. etasje: Vindfang, bod, trappegang, toalett, kjøkken og stue/spisestue. Tre uteboder. Terrasse.

Areal
Primærrom: 141 m²

Bruksareal: 160 m²

BRA-I: 146 m²

BRA-E: 14 m²

Primærrom inkluderer
Internt bruksareal:
2. etasje: Trappegang, bad, 4 soverom, omkleddingsrom
1. etasje: Vindfang, bod, trappegang, separat toalett, kjøkken, stue/spisestue

Bruksareal per etasje
2. etasje: 62 kvm
1. etasje: 84 kvm

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 5

Antall soverom: 4

Tomt
Tomtestørrelse: 36226 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Felles tomt for borettslaget.

Tomtetype: Eiet

Byggeår
Byggeår: 1980

Ferdigattest
Boligen har ferdigattest utstedt 1982. Følger vedlagt.

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 6 040,-

Felleskostnader inkluderer: Kabel-TV, trappevask, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring av byggene, leietillegg påbygg, eiendomsskatt og ellers ordinære driftsutgifter.

Felleskostnader kr. 5.527,-
Leietillegg påbygg kr. 144,-
Kabel-tv/bredbånd kr. 369,-

De leiligheter som har tilbygg har et leietillegg i kategori 12.

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for boligen med kr. 1.688,- (satser for 2024). Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 595 248,-

Andel fellesgjeld per dato: 2024-05-01

Kommentar - Fellesgjeld: Lånenummer / Restsaldo / Kapitalkostnader:
OBOS05-98207998206 / kr. 548.277,- / kr. 3.206,-
OBOS06-98208152483 / kr. 46.971,- / kr. 393,-

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bankforbindelse: Obosbanken
Lånenr: 98207998206
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr.141.520.985,-
Restløpetid: 27 år 7 mnd
Terminer pr år: 12
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.01.05.2024: 5,45%

Bankforbindelse: Obosbanken
Lånenr: 98208152483
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr.12.123.936,-
Restløpetid: 14 år 4 mnd
Terminer pr år: 12
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.01.05.2024: 5,35%

Total gjeld: Kr 153 644 921,-

Total gjeld - per dato: 2024-05-01

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 16 992,-

Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 81683872

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.

Boligen annonseres på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/> med meldefrist for medlemmene 24.06.2024

Konferer megler for ytterligere informasjon.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 2 579 746,-

Sekundær formuesverdi: Kr 9 651 516,-

Årstall formuesverdi: 2022

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

Kommentar (andel): Lånenummer / Restsaldo / Kapitalkostnader:
OBOS05-98207998206 / kr. 548.277,- / kr. 3.206,-
OBOS06-98208152483 / kr. 46.971,- / kr. 393,-

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.

Alle hvitevarene på kjøkkenet medfølger.

Medfølger boligen:
Garderobeskap på de to store soverommene og ett mindre soverom
- Hyller i hagebod og innvendig bod og evt. skoskap i vindfang
- Alt av solskjerming inne og ute, persienner, markise og plissegardiner. Terrassemarkisen og alle utvendige persienner er motorisert,

VIKTIG INFORMASJON

plissegardinene er måltilpasset.

- Fastmonterte panelovner i alle rom og taklamper i alle rom

Medfølger ikke boligen:

- Vaskemaskin
- Kjøøl/fryseskap i bod,
- Lysekroner over spisebordet

Hvitevarer overtas i den stand de er ved overtakelsen. Det gis ingen garanti utover dette.

Strømforbruk i kwh
13220

Oppvarming

Peis m/innsats i stuen.

Varmekabler i vindfang og separat toalett samt badegulvet, forøvrig panelovner.

Oppgitt strømforbruk er omtrentlig og gjelder for 2023. Forbruket vil variere fra år til år.

Energimerking
D - Orange

Parkering

Parkeringsforhold: Det medfølger garasjeplass nr. 1080 i lukket felles garasje, med ladepunkt for el-bil.

Borettslaget har to fellesgarasjer, og skiltet parkeringsplasser for besøkende ved hver innkjørsel til borettslaget.

Det er tre p- plasser ute med lademuligheter som beboere kan leie av borettslaget etter nærmere regler.

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

Generelle opplysninger om Nordseter Borettslag: Borettslaget består av 300 andelsleiligheter.

Borettslaget gjennomførte en omfattende rehabilitering av rekkehusene i perioden 2017 - 2018/2019. Det ble montert ny kledning, vindsperre, isolasjon, musebånd, nye vinduer og hage/terrassedør med isolerglass, takrenner og nedløp samt nye skillegjerdninger mellom leilighetene i rekkehusene. Denne leiligheten fikk ny inngangsdør i 2019.

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

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

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.

Det er tillatt å ha hund i borettslaget. Hunder skal føres i bånd gjennom borettslagets område. Det er ikke tillatt å ha katt i borettslaget, bortsett fra "innekatt" (det vil si "katt som ikke går ute").

Det er fellesvaskeri i Ivar Knutsens vei 15, 21, 42 og 56.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget 2017-2023:

2023 Montert solcellepanel på tak (gjelder terrasseblokkene)

2021 - 2022 Oppussing av oppganger (gjelder terrasseblokkene)

2019 Montert beslag på brystningsplater (gjelder terrasseblokkene)

2019 Ventilasjonsrens alle boliger (gjelder terrasseblokkene)

2017 - 2018/2019. Rehabilitering av terrasseblokkene

2018 Infrastruktur for el-bil i garasjene

2017 - 2018 Rehabilitering av rekkehusene

Radon

Radonmåling ble gjennomført i 1993.

Måler 1: 41 Bq og Måler 2: 33 Bq.

Verdiene i 1993 var godt under datidens og dagens grenseverdier.

Omkostninger

Kr 10 600 000,- (Prisantydning)

Kr 595 248,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 11 195 248,- (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 forhåndsvarse forkjøpsrett)

Kr 19 157,- (Omkostninger totalt)

Kr 11 214 405,- (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 overtakelse.

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:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av bad og toalett i mai/juni 2019. Jf vedlagt dokumentasjon
Arbeid utført av: Tore Orvei AS, Ryensvingen 15, 0680 Oslo

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

Beskrivelse: I henhold til avtale er alt arbeid gjort i samsvar med kravene i 2019. Detaljert beskrivelse av alt som er gjort både på bad, toalett sees i vedlagte dokumentasjon.

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:

VIKTIG INFORMASJON

Nytt sikringsskap og nye kurser og ledninger/stikk. Alt arbeid i denne leiligheten er gjort av vår autoriserte elinstallatør. Sist i 2016 - 2019 i forbindelse med rehabilitering av rekkehusene i Nordseter borettslag, og i forbindelse med renovering og oppgradering av bad og toalett og delvis oppgradering av kjøkken med alle hvitevarer, ny vask mm i vår egen rekkehusleilighet.

Arbeid utført av: Blant andre Aasen Elektro, Elektrofagmannen AS, Wist Mikaelen&Gifstad AS med flere opp gjennom 44 år.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja
Beskrivelse: Bestilt og betalt i forbindelse med et fellesopplegg for ladeboks på leilighetens garasje plass i fellesgarasje.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av rekkehusene 2016 - 2019 av panel, vindsperrer, musebånd, isolasjon, nye vinduer, dører inngang og hage og takrenner mm.

Arbeid utført av: DVS

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja

Beskrivelse: Leiligheten er påbygd i 1985/86

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

Beskrivelse: Påbygd stuedel i 1.etg og soverom i 2.etg

21 Er det foretatt radonmåling? Ja

Beskrivelse: Målingen ble utført av Helseavd. I Bydel Nordstrand. Dokumentasjon er sendt megler

21.1 Radonmåling

År: 1993

Verdi: Måler 1: 41 Bq og Måler 2: 33 Bq.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte

felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja

Beskrivelse: Økt fellesgjeld pga rehabilitering i perioden 2016 - 2019. Det er ikke varslet økte felleskostnader for neste budsjettår.

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 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
Retningslinjer for utbygging
Vedtakter og husordensregler
Årsmøtepapirer 2022
Reguleringskart m/bestemmelser
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Energiaattest
Formuesverdi
Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag

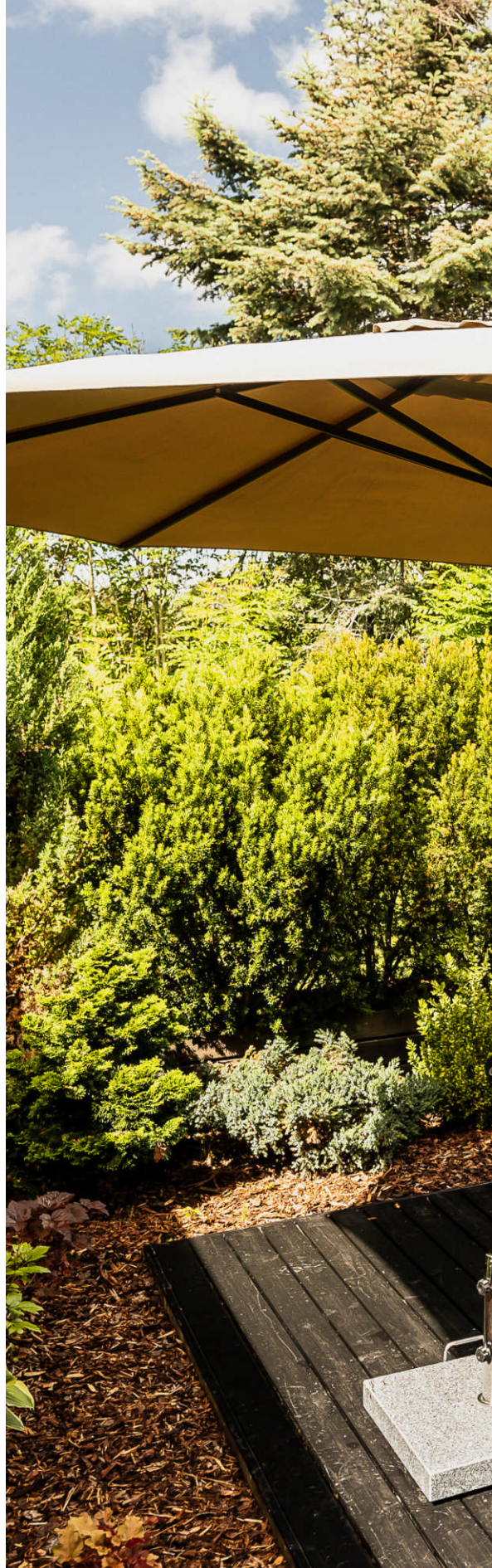
0.75% (Provisjonssats av salgssum)
Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)
Kr 15 000,- (Tilretteleggingshonorar)
Kr 7 000,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no)
Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)
Kr 3 000,- (Visningshonorar)
Kr 9 900,- (Foto stor pakke)
Kr 5 000,- (Trykt prospekt)





Jordbærveien 46 er et innholdsrikt, lyst og familievennlig rekkehus med flotte uteplasser og en rekke attraktive kvaliteter. Rekkehuset strekker seg over to etasjeplan, og inkluderer stue/spisestue, kjøkken, fire soverom, bad, toalett og entré, i tillegg til en rekke lagringsrom. Hjemmet kan også skilte med to terrasser på hhv. 35 og 6kvm samt egen hage. Et herlig hjem som må oppleves.

De senere årene er rekkehuset påkostet og modernisert. Arbeidene omfattet blant annet oppgradering av overflater 2019, modernisering av baderom 2019 og ny kledning/etterisolering 2017 - 2018/2019.







46

Alarm

Ditt nye hjem

Uteplasser

Hjemmets flotte uteplasser inkluderer en stor terrasse på hele 35kvm, terrasse ved inngangssiden på ca. 6kvm og en hyggelig hageflekk med plen og beplantning. Tre utmerkede steder for avslapning og rekreasjon, hvor du blant annet får gleden av gode solforhold og luftig atmosfære.

Den største terrassen har adkomst fra stuen/spisestuen, og har rikelig med areal for utemøbler. Et perfekt sted å invitere venner og familie hjem til i sommerhalvåret. Her får du gleden av gode solforhold, og uteplassen oppleves skjermet og privat. I tillegg har du direkte adkomst til en praktisk utebod med god lagringsplass.

Hagen er pent opparbeidet med plen og beplantning, og oppleves svært idyllisk.

Stue/spisestue

Stuen/spisestuen finner sin rettmessige plass i hjemmets første etasje, og er romslig utformet med god plass til innredning og møblering. Et herlig samlingsrom som er flott utformet med gjennomgående lys, peis og moderne innredning. I 2019 ble rommet påkostet med malte overflater og nytt parkettgulv. Legg også merke til rommets gode takhøyde.

Kjøkken

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i første etasje, og inkluderer en praktisk kjøkkeninnredning fra 2003, levert av kvalitetsleverandøren Huseby. Innredningen har i senere år blitt utvidet og oppgradert, og ble senest i 2019 påkostet med nye hvitevarer fra Miele. Innredningen har rikelig med lagringsplass i over- og underskap, og byr på gode benkeflater for matlagning.

Soverom

Hjemmets totalt fire soverom legger godt til rette for en familie. To av soverommene vil kunne utgjøre utmerkede hovedsoverom, mens de to øvrige vil fungere ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Alle soverommene er pent malt i tidsmessige fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning.

Bad og toalett

Rekkehuset inkluderer et badrom og separat toalettrom som er praktisk fordelt mellom etasjene. Badrommet finner sin plass i andre etasje i nærheten av soverommene, mens toalettrommet er plassert ved entréen i første etasje.

I 2019 ble badrommet modernisert og noe utvidet. Arbeidene omfattet blant annet skifte av sluk, nye vannrør og nytt fordelerskap, samt oppgradering av innvendige overflater. Badet er har godt med areal for alle dagligdagse gjøremål, og er praktisk innredet med servant med underskap, dusj, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrommet i første etasje er stilrent innredet i likhet med badrommet, og er innredet med vegghengt toalett og servant med underskap.

I forbindelse med renovering av bad og toalett ble det montert ny og større varmtvannsbereder. Den er plassert under trapp til 2.etg. Videre ble det montert Water Guard/Aquastop i kjøkkenbenken og under trapp ved berederen.

Entré

Entréen er romslig og lys, og er praktisk innredet med knagger/hylle. Uttrykket er stilrent, og gulvet er belagt med slitesterke fliser. Herfra har du adkomst til en romslig innvendig bod.

































































Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Gulv: Gulv med 1-stavs parkett, laminat, vinylbelegg og fliser.

Innervegger: Vegger med malt panel, malt strie, malt tapet, malte flater og fliser.

Himling: Himlinger med malt panel og malte plater, skråhimlinger i 2. etasje.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra Huseby med heltre/finerte, profilerte fronter og med vitrinedører. Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplate av Silestone. Ventilator og fliser over benken. Integreert induksjonstopp (planlimt m/kokevakt), stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad: Heldekkende servant, servantskap, høyskap, speilskap, veggmontert wc og to svingbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Toalett: Separat toalett med servant og veggmontert wc.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning. I 2017 og i regi av borettslaget ble veggene tilleggisolert og det ble montert ny utvendig kledning, kledning er ok.

Vinduer og terrassedør med isolerglass samt inngangsdør, som alle er fra 2017 + inngangsdør fra 2019.

Gulv i 1. etasje av støpt dekke samt gulv/etasjeskille i 2. etasje av trebjelkelag som fremstår i normal, forventet stand med nødvendig stiv- og planhet

Saltak i trekonstruksjon som er tekket med papp. Fra spisestuen er det utgang til terrasseplattning på ca 35 m² og ved inngangssiden er det terrasseplattning på ca 6 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Tegningene stemmer med dagens bruk bortsett fra

at i 1 soverom er avdelt til omkleddingsrom + at badet er noe utvidet, dette er ikke søknadspliktig endringer.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: INGEN

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - 2: I trappegangen i 2. etasje ble det målt 17 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. 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.

- Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Avtrekk i kjøkken:

Ventilator med omluft og fettfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er ikke mekanisk avtrekksventilasjon ut av kjøkkenet.

- Ventilasjon:

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg og med avtrekksvifte i badet. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalventiler i vinduskarmer. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

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



Jordbærveien 46

Nabolaget Nordseter søndre/Kastellet søndre - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Nordseter gård Linje 75A, 75B	5 min 0.3 km
Kastellet Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Lambertseter Linje 1, 4	17 min 1.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.6 km

Skoler

Nordseter skole (1-10 kl.) 966 elever, 50 klasser	8 min 0.6 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 619 elever, 36 klasser	10 min 0.7 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.) 248 elever, 11 klasser	19 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 20 klasser	21 min 1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	5 min 2.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	24 min 1.8 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	5 min 2.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

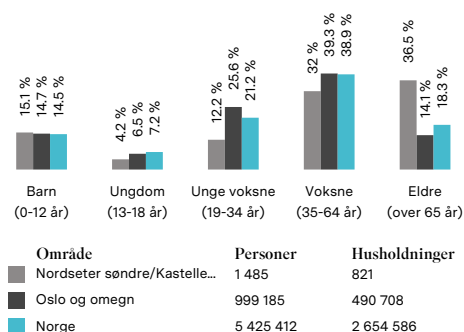
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage (...) 59 barn	7 min 0.5 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Spar Kastellet	4 min
Matkroken Bråten Post i butikk	9 min 0.7 km



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. Trikk



2. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



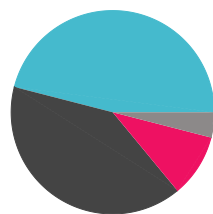
Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

Sport

	Kastellet skole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
	Nordseter skole	8 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
	EVO Nordstrand	15 min	🚶
	SATS Lambertseter	19 min	🚶

Boligmasse



■ 4% enebolig
■ 40% rekkehus
■ 46% blokk
■ 10% annet

«Området er rolig og virker "harmonisk". De som ferdes her virker avslappet og fornøyd. Det er gangveier inn i områdene som gjør at det er lite støy.»

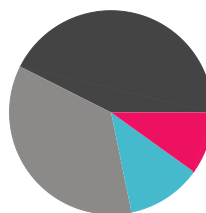
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sæter Torg	16 min	🚶
	Apotek 1 Nordstrand	16 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 36% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 52%

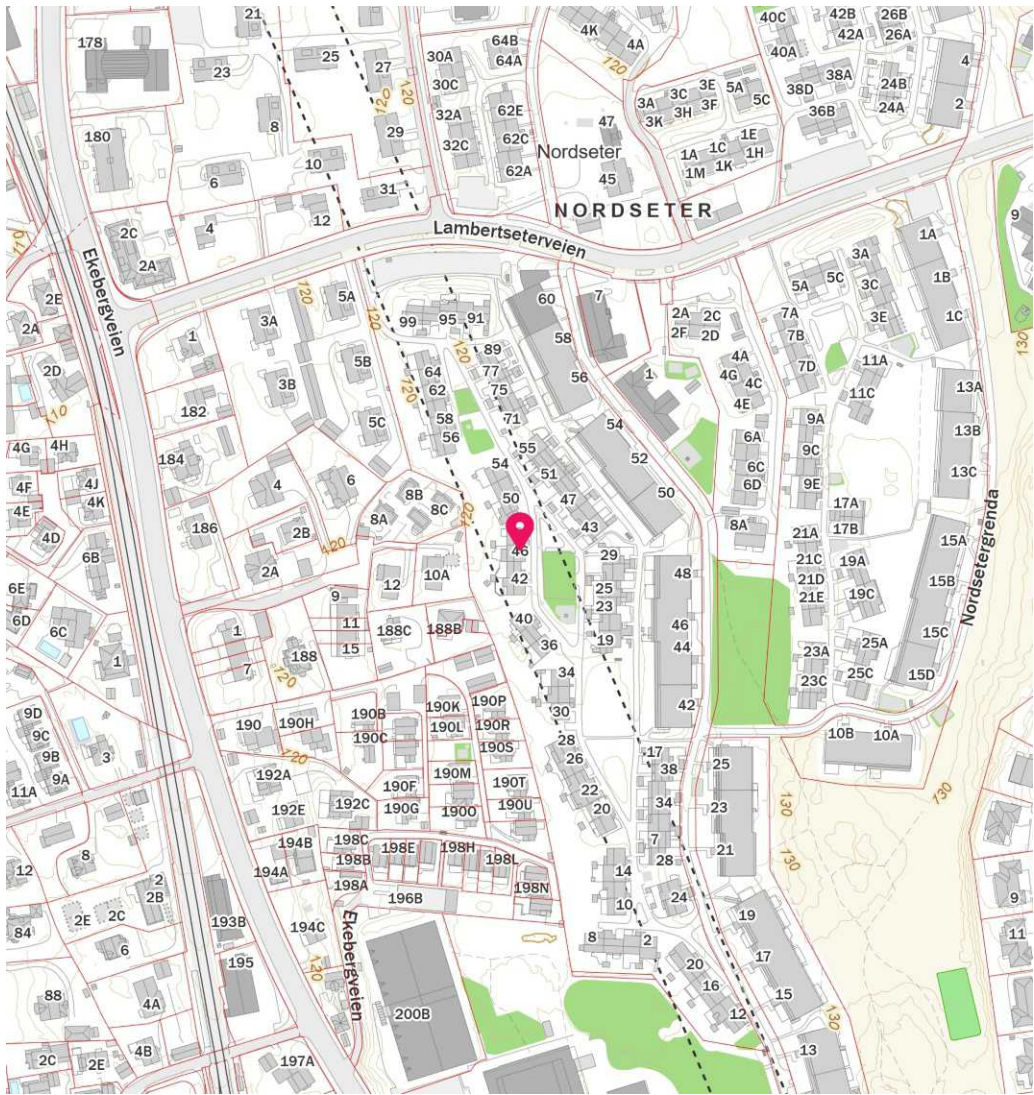
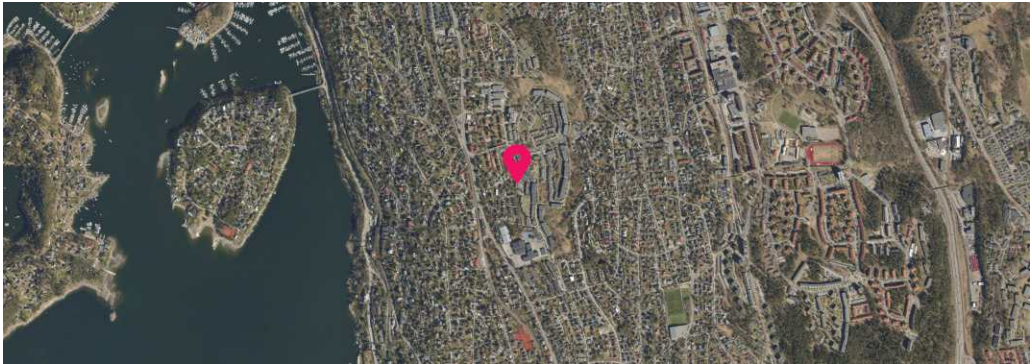
■ Nordseter søndre/Kastellet søndre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	11%	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



 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



EKT
RIDESKOLE
HUSDYRPARK

Nærområde

Område

Rekkehuset har en tilbaketrukket plassering i veletablerte omgivelser på Nordseter/Kastellet. Her vil du bo med nærhet til fasiliteter som skole, trikk, T-bane og forretninger som gjør hverdagen lett å organisere.

Servicetilbud

Nordseter ligger midt mellom Holtet og Sæter, og har gangavstand til det meste. Like i nærheten har man Spar, som tilbyr alt av dagligvarehandel og ferskvaredisk. Ta gjerne turen innom Åpent Bakeri på Holtet for en kopp kaffe, lunsj eller deilige bakverk, og på kveldstid samme sted tar Lofthus Samvirkelag over og kan skilte med byens kanskje beste pizza og vin.

På Holtet ligger også velrenommerte Jacobs, delikatesseforretningen som er viden kjent for sin ferskvaredisk og gode råvarer, en hyggelig nærbutikk for hverdagslige innkjøp.

Sæter er på sin side fornyet med moderne bebyggelse og flere forretninger, samt spisesteder. Ytterligere shoppingmuligheter er det på Lambertseter senter som inneholder et rikt utvalg butikker og servicetilbud som apotek, postkontor og bank, Vinmonopolet og koselige spisesteder samt bibliotek og Symra kino. Herfra går i tillegg T-banen hyppig ned til sentrum.

For innendørs trening er SATS Lambertseter og BestHelse Nordstrand begge gode alternativer, samt EVO på Sæter. Her finner du også et tilbud innenfor helse med både allmennmedisin og spesialister. Kort vei til Niffen med både fotballbaner og ny flerbrukshall. Bækkelaget Sportsklubb organiserer et bredt aktivitetstilbud med både fotball, håndball, innebandy, ski, orientering og friidrett. Ellers kan også Nordstrand Tennis, friidrettsanlegg/fotballbaner og svømmehall på Lambertseter og alpinmuligheter i Leirskallen og Sloreåsen nevnes.

Rekreasjonsområder

Nærheten til Ekeberg gir deg kort vei til fine turområder for løping og søndagsturer i roligere tempo. Her er det også lysløype med oppkjørte skispor når forholdene tillater det vinterstid.

Sommerstid derimot er nærheten til fjorden og en rekke populære badesteder et stort pluss. Med sykkel triller du på få minutter ned til Nordstrand Bad, Ulvøya og videre ut til Skinnerbukta på Malmøya. For lengre utflukter har Østmarka storslått natur med utallige turmuligheter, deriblant populære utfartsmål som Østmarkskapellet og Rustadsaga.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69625

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

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

Tilstandsrapport

Retningslinjer for utbygging

Vedtakter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



Plantegning



Jordbærveien 46

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

Boa



Jordbærveien 46

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

Boa

Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF -
Boa fikk årets Gullmegler 2024
Tlf: 911 43 672
Mail: stensrud@boaeiendom.no

Om megleren:

Tommy er partner i Boa Franchise. Han er også daglig leder og partner hos Boa Oslo Øst/Nordstrand, samt den mestomsettende megleren i Boa.

Med 23 år i bransjen har han opparbeidet et stort nettverk og har formidlet over 1.600 forskjellige hjem. Alt fra store herskapelige villaer til små 1-roms leiligheter.

Målsetting om å alltid levere det beste, og oppnå høyest mulig pris. Han har et høyt antall re-salg fra kunder som ønsker å benytte han om igjen, dette vitner om en høy tilfredshet blant kundene

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 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.







46

Alarm