

# Boa



Presentert av  
Boa Eiendomsmegling





# VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning  
5 750 000,-

Omkostninger  
11 176,-

Totalpris  
5 761 176,-

Beskrivelse (Type bolig)  
Andelsleilighet

Borettslag  
Navn: MOLØKKEN BORETTSLAG  
Andelsnummer: 36  
Organisasjonsnummer: 962129544

Innhold  
3. etasje: Entré/gang, kjøkken med spiseplass, spisestue, stue, to soverom, bad og kleskott.

Leiligheten disponerer i tillegg to kjellerboder og en loftsbod.

Areal  
Primærrom: 59 m<sup>2</sup>

Bruksareal: 78 m<sup>2</sup>

BRA-I: 59 m<sup>2</sup>

BRA-E: 19 m<sup>2</sup>

Primærrom inkluderer  
Entré/gang, Kjøkken med spiseplass, spisestue, stue, 2 soverom, Dusj/wc.

Konklusjon og kommentar til areal  
Kommentar til lovliggheit iht. tilstandsrapport:  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det minste soverommet er noe under minstekravet for oppholdsrom som er 6,2m<sup>2</sup>. Rommet er oppmålt til 5,95m<sup>2</sup>. Rommet er innredet og blir benyttet som soverom og er i herværende rapport betraktet som soverom. Det er tilfredsstillende lysinnfall og rømningsvei fra rommet.

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:  
Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste

kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningsassakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Leiligheten har bruksrett/disposisjonsrett til to lukkede kjellerboder på 8,2m<sup>2</sup>. og 4,0m<sup>2</sup>., og lukket loftsbod på 6,7m<sup>2</sup>. Bodene tildeles av boligselskapet. Bruksretten kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/ takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

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

Etasje  
3

Tomt  
Tomtestørrelse: 2737 m<sup>2</sup>

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Skjermet felles bakgårdsområde med stensatte gangarealer, plener, diverse beplantning som prydbusker og trær, sykkelparkering og sittegrupper.

Tomtetype: Festet

Byggeår  
1931

Ferdigattest  
Mogata 6C og Toensberggata 1-10 (tidl  
Kongsvingergata 3-5) - Vaaningshus - Eks-dok  
(uattestert) - 1931

Vei, vann, avløp  
Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger  
ut i offentlig nett.

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

For boliger hvor kommunen har mottatt boligverdi  
fra Skatteetaten, er eiendomsskattegrunnlaget  
for 2024 70 prosent av boligverdien. De fleste  
boliger har boligverdi fra Skatteetaten.

Bunnfradraget er et fradrag på inntil 4,7 millioner  
kroner som gis til alle boliger. Bunnfradraget  
trekkes fra eiendomsskattegrunnlaget før du  
beregner skatten.

Boliger med flere boenheter som oppfyller  
kravene til selvstendig boenhet, kan ha krav på  
ekstra bunnfradrag.

Eiendomsskatten er 2,8 promille av differansen  
mellom eiendomsskattegrunnlaget og  
bunnfradraget.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for  
eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret.  
Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til  
år.

Felleskostnader  
Månedlige felleskostnader: Kr 2 923,-

Felleskostnader inkluderer: Internett (kr 210,-),  
felles forsikring, kommunale avgifter,  
driftskostander m.m.

Fellesgjeld  
Total gjeld - kommentar: Moløkken Borettslag har  
ingen felleslån.

Andel felles formue  
Andel fellesformue: Kr 3 648,-  
Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring  
Forsikringsselskap: IF Forsikring  
Polisenummer: SP 1127443

Forkjøpsrett  
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Adgang til utleie  
ESTIMERT UTLEIEVERDI: Ca. Kr 258.000,- (+/-  
3%) brutto pr. år, inkl. andel fellesutgifter etc.

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

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

Formuesverdi  
Primær formuesverdi: Kr 1 402 141,-

Sekundær formuesverdi: Kr 5 328 135,-

Årstall formuesverdi: 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 kjøkkenet medfølger.

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

Oppvarming  
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Energimerking  
None - None

Parkering  
Parkering i gate etter stedets gjeldende  
bestemmelser, og muligheter for leie av parkering-  
/ garasjeplass i nærområdet.

# VIKTIG INFORMASJON

Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet. Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering.

Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav:  
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Adkomst  
Fra Voldsløkka bussholdeplass  
0464 Oslo

Gå nord på Uelands gate (26 m)

I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring ut på Stavangergata (110 m)

Sving til høyre og inn på Kongsvingergata (190 m)

Sving til høyre og inn på Tønsberggata

Ditt nye hjem er på høyre hånd (25 m)

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

Eiendommer er berørt av følgende reguleringsplaner:

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

S-173GO  
Vedtatt: 04.06.1942  
Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

Eiendommer er berørt av følgende kommunedelplan:  
KDP-17 Formål: områdeavgrensning for indre Oslo.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan ses hos megler. Gjør oppmerksom på kommuneplan fra 23. september 2015.

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

Festekontrakt - vilkår  
ÅRLIG AVGIFT NOK 77,144  
VEKET PRIORITYET M/ FESTEAVGIFTEN  
TIL FORDEL FOR OBL KR 334.000  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES  
UTEN SAMTYKKE FRA  
HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT  
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES  
MED FLERE BESTEMMELSER

Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser

Erklæring/avtale  
Bestemmelser om brannvegg/-dør

Registrering av grunn  
GNR: 222 BNR: 160

Informasjon om borettslaget:  
- Borettslaget består av 66 andeler.  
- Det er ikke forkjøpsrett i Moløkken Borettslag.  
- Dyrehold er ikke tillatt.  
- Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.  
Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.  
- Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelige hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller generalforsamling.  
- Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.  
- Det er ikke andre en fysiske personer som kan eie en andel i borettslaget.

Diverse iht. forretningsfører:  
- Moløkken Borettslag består av Tønsberggata 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10 og Mogata 6 C.

Diverse  
Før budgivning bes interessenter ta kontakt med megler vedrørende husets historikk.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann

Dyrehold er ikke tillatt. Se husordensregler for ytterligere bestemmelser.

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.

Konsesjon  
Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.  
Odelsrett: Det er ikke odel på eiendommen.

Radon  
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt

Omkostninger  
5 750 000,- (Prisantydning)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)  
Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring Buysure)  
Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)  
Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

11 176,- (Omkostninger totalt)

5 761 176,- (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](mailto:boa@boaeiendom.no), SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i 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.

# VIKTIG INFORMASJON

I henhold til selgers egenerklæring:

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

Det pågår diskussjoner om å byta ut alle fönster i borettslaget. Venter på beslut fra styret.

Borettslagets forsikringsselskap er IF Forsikring med polise SP 1127443. Borettslaget er også forsikret i Norsk Hussoppforsikring Gjensidige under avtale 2416-1.

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. Det er ikke kontrollert om det finnes godkjente bygningstegninger fra kommunen. Det vites derfor ikke om boligen er endret ut ifra de godkjente bygningstegningene.

Sentrale lover

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. Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper: Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

#### Salgsvilkår/AS IS

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

#### Copyright

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

#### Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra forretningsfører
- Offentlige opplysninger
- Løsøre og tilbehør

#### Selgers vederlag

- 1% ( Provisjonssats av salgssum )
- Kr 3 000,- ( Visningshonorar )
- Kr 7 000,- ( Foto )
- Kr 13 500,- ( Internettannonsering )
- Kr 5 500,- ( Administrasjonsgebyr )
- Kr 15 000,- ( Tilretteleggingshonorar )
- Kr 3 500,- ( Prospekter/salgsoppgave )





Dette er en innholdsrik, lys og luftig 3(4)-roms leilighet med god planløsning og dekorativ innredning. Leiligheten har en god internbeliggenhet som byr på behagelige lysforhold og luftig atmosfære, og er praktisk utformet med entré, stue, kjøkken, to soverom og bad. Et herlig bosted med en rekke ettertraktede kvaliteter.

Leiligheten har et gjennomgående velholdt uttrykk, og er stilrent innredet med lyse fargetoner og originale furugulv.







# Ditt nye hjem

## Stue/spisestue

Hjemmets sosiale sone inkluderer stue og spisestue som er samlet i en delvis åpen løsning. Her kommer du inn til et særdeles lyst og luftig samlingsrom som er pent dekorert med originale furugulv og tidsmessige fargetoner. Det er godt med areal for sosiale sammenkomster med gode venner og familie, hvor de ulike sonene har romslig med areal for innredning og møblering. Leiligheten har i tillegg gjennomgående god takhøyde, noe som underbygger den allerede luftige atmosfæren.

Den største delen av den sosiale sonen er innredet som stue, og inkluderer en koselig peisovn som vil bidra med lun stemning i vinterhalvåret. Den mer tilbaketrukkede delen er forbeholdt spisestuen.

## Kjøkkenet

Kjøkkenet har en separat plassering i leiligheten med adkomst fra entréen. Et lyst og hyggelig kjøkkenrom, som er pent innredet med en stilren og velholdt kjøkkeninnredning fra 2012. Innredningen er dekorert med hvite fronter og heltre benkeplater, og har godt med lagringsplass for alt du trenger i det daglige. Hvitevarene er integrert i innredningen, og inkluderer platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskapet er plassert i egen nisje.

## 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. Legg spesielt merke til de flotte fløydørene inn mot hovedsoverommet fra spisestuen – en dekorativ detalj som underbygger hjemmets helhetlige karakter.

## Bad

Baderommet er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er stilrent innredet med flislagte gulv- og veggoverflater. Uttrykket er velholdt og delikat, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med servant med underskap, vegghengt toalett og dusj. Gulvet er lunt som følge av varmekabler. Baderommet ble sist oppusset 2009.

## Entré

Entréen er romslig utformet med god plass til av- og påkledning samt enkel tilgang på leilighetens rom. Et hyggelig og stilrent inngangsparti som er pent opparbeidet med malt gulvoverflate og knagger. Tredøren i enden av entréen leder inn til et plassbygget garderobeskap.

## Fasade og fellesområde

Borettslaget er pent opparbeidet med slett lys fasade og pen beplantning, og inkluderer en stor felleshage på baksiden av bygget samt hyggelige forhager ved inngangspartiene. Felleshagen er et perfekt sted for utelunsjer og solbading, hvor du her kan nyte late dager. Alternativt kan du raskt og effektivt rusle bort til den nærliggende Bjølsenparken, kun et minuttss gange unna, som er et populært alternativ for hundelufting, piknik og solbading sommerstid.

























Tonsberggata 8









Tønsberggata 8













# Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

## Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Originale oppforede furugulv. Malte overflater i entré/gang, ellers slipte og oljede/voksede overflater på kjøkken, stuer og begge soverom.

Veggoverflater: Pussede og malte veggoverflater.

Himling: Pussede og malte betonghimlinger.

Kjøkken: HTH kjøkkeninnredning fra 2012 med benkestammer og veggstammer med glatte fronter med stålgrep. Heltre benkeplater med integrert oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Stålplate på vegg i sprutsone ved koketopp. Underbelysning under veggstammer. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og avsatt plass for kjøleskap. Veggmontert avtrekksvifte i børstet rustfritt stål. Praktisk innredet kjøkken med god skap- og benkeplass og avsatt plass for frokostplass.

Bad: Dusj/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildør og overbelysning. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass.

Bygningsinformasjon / byggemåte  
BYGGEMÅTE UTVENDIG HENTET FRA  
TILSTANDSRAPPORT:

Veggkonstruksjon  
Yttervegger er oppført i  
hulmurskonstruksjoner/teglsten, vegger  
forutsettes å være oppført i henhold til  
byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble

oppført. Utvendige fasader er pussede og malte. Normal tid før omfuging av teglsteinsmur er 20 - 60 år. Normal tid før reparasjon av lettklinker, teglsten er 20 - 60 år. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

## Takkonstruksjon/Loft

Flatt yttertak oppført i trekonstruksjoner. Utvendig antatt belagt med takpapp. Yttertak er ikke besikket. Takkonstruksjonene er besikket fra loft. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

## Vinduer

Malte vindusramme og vinduskarm i tre med 3-lags isolerglass fra 1980. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning på befaringsstidspunktet. Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje. Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

## Dører

Brannklassifisert/lydisolert B30/DB35 hovedinngangsdør med tittehull, sikkerhetslås og malte profilerte overflater. Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år. Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblander kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være

enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Våtrom - 2. etasje - Dusj/wc - Hulltaking i tilliggende konstruksjoner

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Vinduer  
Innvendig - Overflater gulv  
Våtrom - 2. etasje - Dusj/wc - Ventilasjon  
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

#### AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Innvendig - Innvendige dører  
Innvendig - Garderober, hyller og reoler  
Våtrom - 2. etasje - Dusj/wc - Overflater Gulv  
Våtrom - 2. etasje - Dusj/wc - Varme  
Våtrom - 2. etasje - Dusj/wc - Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom - 2. etasje - Dusj/wc - Vegger, membran og tettesjikt  
Kjøkken - 2. etasje - Kjøkken med spise plass - Avtrekk  
Tekniske installasjoner - Vannledninger  
Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad, avvik og tiltak.

Entré sans t felles trappeoppgang.









Tønberggata 8

# Nærområde

## Beliggenhet

Omkringliggende bebyggelse består av kvartalsbebyggelse med indre opparbeidede gårdsrom eller grøntområder rundt bebyggelsen. Boligområdet består i hovedsak av bygårder fra rundt 1930-tallet. Umiddelbar nærhet til flere dagligvareforretninger, frikt-/grønt forretninger, kafeer/spisesteder, off. kommunikasjon og de aller fleste servicetilbud. Gangavstand til flere flotte tur- og rekreasjonsområder, bl.a. Akerselven med gangveier til sentrum, Torshov, Frysja og Maridalen. Gangavstand til sentrum.

## Område

Leiligheten har en ettertraktet beliggende på Sagene, kort vei unna forretninger, kollektivtransport, spisesteder og vakre turområder. Herfra har du gangavstand til alt du trenger i det daglige, samtidig som du har fordelen av enkel reisevei til alle byens hjørner. Et herlig bosted for deg som ønsker nærhet til det meste, samtidig som plasseringen oppleves tilbaketrukket og rolig.

## Offentlig transport

Områdets sentrale plassering gir deg først og fremst kort gangavstand til en rekke knutepunkter i byen, enten du skal til St. Hanshaugen, Ullevål, Torshov, Tåsen, Bjølsen eller andre steder.

De mange bussholdeplassene sentralt på Sagene gir deg muligheten til å reise effektivt rundt i sentrum dersom du velger kollektivt. Like ved

passerer 20 Skøyen - Galgeberg, 37 Helsfyr - Nydalen T, 54 Kværnerbyen - Kjelsås stasjon og 34 Ekeberg hageby - Tåsen. Skal du til Majorstuen kan du enkelt hoppe på 20-bussen kun et par minutters gange fra hjemmet, og være effektivt framme på Majorstuen på knappe 8-10 minutter.

## Servicetilbud

Nærområdet byr på et bredt utvalg kaffebarer, bakerier og restauranter. En av Kaffebrenneriets filialer finner du få minutters gange unna, og for en liten stund siden åpnet bakeriet Mjøl som er den nye og spennende "lillesøsteren" til det populære bakeriet Kveitemjøl på Aker Brygge. Veien er heller ikke lang bort til anerkjente Sagene lunsjbar som blant annet byr på avokadotoast, burratasalat og tapasmeny.

Sagene inkluderer også en rekke populære take-away steder, hvor Jungel Pizza, Bamboo og Saigon Express er blant de hyppigst bestilte i nabolaget. Legger du spaserturen til nærliggende Torshov eller Alexander Kiellands plass finner du et enda bredere utvalg barer, spisesteder og forretninger.

I tillegg til de mange dagligvareforretningene og spisestedene i området byr Sagene på et godt utvalg servicetilbud innenfor helse, velvære og shopping. Verdt å nevne er den korte veien til SATS Sagene, hvor du enkelt kan rusle hjemmefra knappe fem minutter før treningsøkten begynner. En ypperlig nærhet som oppleves svært praktisk i hverdagen.





# Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

**[boaeiendom.no/hjem/66837](http://boaeiendom.no/hjem/66837)**

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

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra forretningsfører
- Offentlige opplysninger
- Løsøre og tilbehør



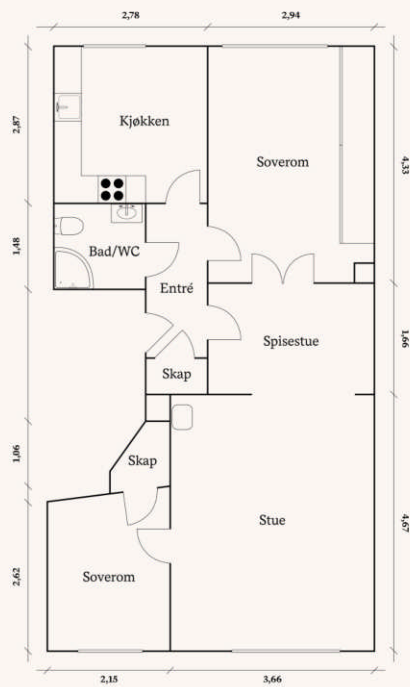
# Plantegning

## Boa

Tønseberggata 8  
0464 Oslo

boaeiendom.no

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



# Luan Bui

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf: 465 02 526

Mail: luan@boaeiendom.no

Om megleren:

Boa Oslo Vest, med fokus på visuell kommunikasjon.

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

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

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

Om Boa Eiendom:

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest er et nytenkende og annerledes meglerforetak. Flere av våre meglere har blitt kåret til Årets Gullmegler.

I år vant 1. 2. og 3. plass i Gullmeglerkåringen for Norges beste prospektpresentasjon. Kun det beste er godt nok for deg som vår kunde.

Vi har erfarne meglere med stort engasjement og en folkelig tilnærming i møte med våre kunder. Vi fokuserer på 100% profesjonelle salg- og kjøpsprosesser. For oss handler det om salg og gode opplevelser for våre selgere, men ikke minst for våre verdifulle kjøpere.

Vi gleder oss til å fortelle deg mer om vårt unike og prisvinnende konsept.





