

# Boa











# VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning  
5 000 000,-

Omkostninger  
19 157,-

Totalpris  
5 421 707,-

Beskrivelse (Type bolig)  
Andelsleilighet tilknyttet borettslag, boligen ligger i 1. etasje, trappefri atkomst.

Borettslag  
Navn: Nordseter Borettslag  
Andelsnummer: 62  
Organisasjonsnummer: 947965018

Innhold  
1. etasje: Entré/gang, bad, walk-in closet, soverom og stue/kjøkken. Bod. Terrasse.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 2kvm, merket "104" og et skap i felles kjellerbod. Garasje plass.

Areal  
Primærrom: 61 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 65 m<sup>2</sup>

BRA-I: 61 m<sup>2</sup>  
BRA-E: 4 m<sup>2</sup>

Primærrom inkluderer  
Internt bruksareal (BRA-i): Entre/gang, bad, omkleddingsrom, soverom, stue/kjøkken

Antall rom / antall soverom  
Antall rom: 2 / Antall soverom: 1

Etasje  
1

Tomt  
Tomtestørrelse: 36226 m<sup>2</sup>

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Felles tomt for borettslaget.

Tomtetype: Eiet

Byggeår  
1978

Ferdigattest  
Boligen har ferdigattest utstedt 1982. 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: 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 4 203,-

Felleskostnader inkluderer: Kabel-TV og bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, forretningsførsel, kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, daglig drift og vedlikehold.

Herav:  
Felleskostnader kr. 3.726,-  
Trappevask kr. 108,-  
Kabel-tv/bredbånd kr. 369,-

I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Ny eier må selv tegne innboforsikring. Felleskostnadene øker i takt med renteendringer, kommunale avgifter, med mer.



Fellesgjeld  
Fellesgjeld: Kr 402 550,-  
Andel fellesgjeld per dato: 2024-03-01

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bankforbindelse: Obosbanken  
Lånenr: 98207998206  
Type lån: Annuitetslån  
Restsaldo total: kr.141.908.648,-  
Restløpetid: 27 år 9 md.  
Terminer pr år: 12  
Avdragsfrihet: ----  
Type rente: Flytende  
Rente pr.01.03.2024: 5,45%

Bankforbindelse: Obosbanken  
Lånenr: 98208152483  
Type lån: Annuitetslån  
Restsaldo total: kr.12.219.584,-  
Restløpetid: 14 år 6 md.  
Terminer pr år: 12  
Avdragsfrihet: ----  
Type rente: Flytende  
Rente pr.01.03.2024: 5,40%

Total gjeld: Kr 154 128 232,-

Total gjeld - per dato: 2024-03-01

Andel felles formue  
Andel fellesformue: Kr 14 036,-  
Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring  
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.

OBOS annonserer boligen for forkjøpsberettigede medlemmer i OBOS. Boligen annonseres på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/> med meldefrist for medlemmene 22.04.2024

Konferer megler for ytterligere informasjon.

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

Se også vedtekter § 4-2 "Overlating av bruk".

Formuesverdi  
Primær formuesverdi: Kr 1 196 372,-

Sekundær formuesverdi: Kr 4 546 212,-

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.

Medfølger boligen:  
Kjøleskap  
Hulle i garasjeplass  
Fastmonterte lamper/down lights,  
Garderobeskap/løsning i mellomgang og soverom  
Fastmontert glasskap

Medfølger ikke boligen:  
Vaskemaskin

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

# VIKTIG INFORMASJON

Strømforbruk i kwh  
5800

Oppvarming  
Varmt vann fra fellesanlegg.  
Varmekabler i badegulv, panelovner ellers.

Oppgitt strømforbruk er omtrentlig og er basert på forbruk i 2023. Forbruket vil variere etter bruk fra år til år.

Energimerking  
E - Rød

Parkering  
Andelen disponerer garasje plass, og det er mulighet for å montere elbillader.

Borettslaget har to fellesgarasjer, og skiltet parkeringsplasser for besøkende ved hver innkjørsel til borettslaget samt tre plasser på garasjebygget til leie primært for El- biler. Borettslaget har gjesteparkering. Borettslaget har også tre parkeringsplasser på taket av maskingarasjen nord for Ivar Knutsons vei 60 til utleie. Plassene er utstyrt med el-uttak for tilkobling av motorvarmer og med lademuligheter. Plassene leies primært ut til el-biler, men andre kan også leie dersom det er ledig plass. Utleie administreres av styret. Parkeringsplass som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg.

Det er gjesteparkeringsplassene for besøkende til borettslaget.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Regulering  
Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Viktig informasjon  
Vedlagt følger husordensregler følger også retningslinjer omfatter utbygging av boenheter, innglassing av terrasser, våtromsarbeider og andre aktuelle bygningsmessige tiltak i borettslaget.

Diverse  
Borettslaget består av 300 andelsleiligheter.

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 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).

Lokalet i Ivar Knutsons vei 58 framstår som et moderne og velutstyrt selskaps- og møtelokale for beboerne, og brukes både til private selskapelige arrangementer og jobbrelaterede samlinger. Spørsmål om leie av selskapslokale rettes til styret.

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 "inne katt".

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om renhold av fellesarealene.

Nordseter borettslag har fire vaskerier tilgjengelig for beboerne. Disse er lokalisert i Ivar Knutsons vei 15, 21, 42 og i 56.

I ordinær generalforsamling 12.05.2022 ga generalforsamlingen styret fullmakt til å sette i gang et forprosjekt og videre utredning av solenergi.

På taket i blokkene er det nå installert solcellepanel som er estimert skal levere 720 000 KWH. Alle EL skap er også skiftet.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 42 m<sup>2</sup> + bod på ca 2,5 m<sup>2</sup>.

Det medfølger:  
- 1 bod i kjeller som er merket "104" på ca 2 m<sup>2</sup>.  
- 1 skap i felles kjellerbod (tidligere kjølebod).



Nåværende eier overtok leiligheten i 2013 og har utført følgende:

- \* Det ble lagt ny 1-stavs parkett.
- \* Det ble lagt port ut fra terrassen til stikkvei.
- \* I ca 2019 ble det montert markise.
- \* I 2022 ble det lagt nytt terrassegulv samt ny kledning på gjerde rundt terrassen og ny trapp ved porten.
- \* I 2022-23 ble det montert ny entredør.

Borettslaget har gjennomført en omfattende rehabilitering av blokkene tilleggisolering og montering av ny utvendig kledning mot terrasse/veranda og bygging av nye boder samme sted samt betong-rehabilitering av terrassegulvene.

I 2018-19 ble det montert nye vinduer og terrassedør.

I 2022 ble oppgangene pusset opp.

#### Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på <http://geo.ngu.no/kart/radon/> har området moderat til lav forekomst av radon.

#### Omkostninger

5 000 000,- (Prisantydning)

402 550,- (Andel av fellesgjeld)

5 402 550,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 7 981,- (Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

19 157,- (Omkostninger totalt)

5 421 707,- (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, befarig 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:

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Eiendomsmeglere er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere 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 eiendomsmeglere, 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 aldersferringelse. Skader og ferringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

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

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



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

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

Copyright

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Seksjonering

Vedtakter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energjattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag

1.1% ( Provisjonsatts av salgssum )

Kr 7 000,- ( Foto liten pakke )

Kr 8 000,- ( Oppgjørshonorar )

Kr 15 000,- ( Tilretteleggingshonorar )

Kr 3 500,- ( Digitalt prospekt )

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

Kr 5 500,- ( Administrasjonsgebyr )

Kr 3 000,- ( Visningshonorar )







Dette er en innholdsrik og lys 2-roms leilighet med romslig planløsning og en rekke attraktive kvaliteter. Leiligheten er praktisk utformet med stue/kjøkken, soverom, bad, walk-in closet og entré, og kan blant annet skilte med en stor terrasse på hele 42kvm samt egen garasjeplass. Leiligheten har trappefri adkomst.

Her vil du bo i et tilbaketrukket og rolig nabolag på Nordstrand/Kastellet, med kort vei til alt av forretninger, servicetilbud og vakre rekreasjonsområder.









Et flott sted tilbringe tid i sommerhalvåret.









# Ditt nye hjem

## Stue/kjøkken

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

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og består av en omfangsrik kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk benkeplate. Innredningen har godt med lagringsplass for alt du trenger i det daglige, og sonen tilrettelegger for at flere kan samarbeide om måltidene. De integrerte hvitevarene sørger for en stilren finish på uttrykket, og kjøkkenets lyse design passer ypperlig inn med rommets innredning for øvrig. De integrerte hvitevarene inkluderer koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass for kjøleskap i egen nisje.

## Markterrasse

En spesielt attraktiv kvalitet ved dette hjemmet, er den flotte markterrassen som måler hele 42kvm. Her kommer du ut til et romslig og herlig uterom som pent opparbeidet med trebelagt terrassedekke og høyt gelender. Uteplassen har gode solforhold og rolig atmosfære, og vil være et perfekt sted å nyte sommerdagene. Det er rikelig med areal for lounge, spiseplass, grillområde og annet, hvor du her vil ha rikelig med plass for gjester. Et uterom som må oppleves.

## Soverom

Soverommet er romslig utformet og lyst innredet, og oppleves rolig og harmonisk, hvor man nesten umiddelbart får følelsen av å kunne sove godt i avslappende omgivelser. Soverommet er praktisk utformet med god plass til dobbeltseng og nattbord, og inkluderer i dag et høytstående garderobeskap med god lagringsplass.

## Bad

Baderommet ble oppusset i regi av tidligere eier, og er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål. Uttrykket er stilrent og moderne, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med dobbel servant med underskap, vegghengt toalett, takhengt regndusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvet er lunt som følge av varmekabler.

## Entré og walk-in closet

Entréen er romslig utformet, hvor du her kommer inn til et lyst og innbydende inngangsparti med flisbelagt gulv, lysmalte veggoverflater og praktisk skyvedørgarderobe. Her har du også fordelen av adkomst til hjemmets innvendige bod/walk-in closet som i dag er innredet som kontor. Et partisk "ekstrarom" som gir gode muligheter for oppbevaring og annet.



















































Ivar Knutsons vei 58























# Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

## Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Gulv med 1-stavs parkett, laminat og fliser. 1-stavs parkett er ikke lagt under dørkarmene, slik at det er åpninger/spalter under disse.

Innervegger: Vegger med malte flater og fliser.

Himling: Himlinger med malte flater.

Kjøkken: Høy kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter og med vitrinedører, som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje for kjøleskap. I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Bad: To heldekkende servanter, underskap, speil, speilskap, veggmontert wc og to svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.

## Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- \* Terrassert boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- \* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser/fjell.
- \* Grunnmur i betong.
- \* Ytterveggene med plateklede gavlvegger og utfyllende bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende kledning.
- \* Støpte dekker som etasjeskillere.
- \* Flatt tak i trekonstruksjon teknet med papp/folie.
- \* Vinduer og terrassedør med isolerglass, som i 2018-19 ble skiftet i regi av borettslaget.

- \* Entredør med brann- og lydklassifisering.
- \* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 42 m<sup>2</sup> + bod på ca 2,5 m<sup>2</sup>.
- \* Prefabrikkerte betongtrapper og malte vegger i oppgang.

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

Vedrørende avvik fra tegningene:

Omkledningsrommet er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod/kott samt som Tilleggsdel (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt). Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Omkledningsrom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Sluk og membran/tettesjikt er vurdert til TG 3 etter alder og forventet levetid. Til tross for vurdert tilstandsgrad av sluk og membran/tettesjikt, så ser badet ut til å fungere greit. I kostnadsestimatet er det lagt til grunn lokale tiltak for å utbedring. En eventuell større utbedring vil ha en større kostnad. Kostnadsestimat: kr. 50 000 - 100 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Etasjeskille/gulv mot grunn:  
Det er støpte dekker som etasjeskillere. Det antas at etasjeskiller er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.



Gulvene i stue/kjøkken og soverom ble ved befaringen nivellert med laser. Resultatene/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale. TG2

- Bad / Vegger er flislagte. Himling er malt, med downlights. Det er en del hull etter tidligere oppheng av sanitærutstyr, hullene er fuget igjen. Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. TG2 er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

- Bad / Overflater, gulv:  
Det ble målt høydeforskjell på 18 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + at det er fuget under terskel ved døren. Forskriftskravet på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør ansees for å være oppfylt. TG2 er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. TG2

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







# Ivar Knutsons vei 58

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	2 min 0.1 km
Kastellet Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Lambertseter Linje 1, 4	14 min 1.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.6 km

## Skoler

Kastellet skole (1-10 kl.) 619 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 966 elever, 50 klasser	9 min 0.7 km
Karlsruud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	18 min 1.4 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 20 klasser	22 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	21 min 1.6 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	4 min 2.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

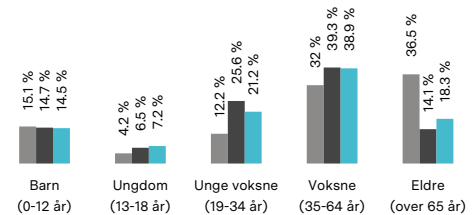
Veldig bra 89/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordseter søndre/Kastelle...	1 485	821
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	2 min 0.1 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage (...) 59 barn	4 min 0.3 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.3 km

## Dagligvare

Spar Kastellet	1 min
Matkroken Bråten Post i butikk	8 min 0.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Øst AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



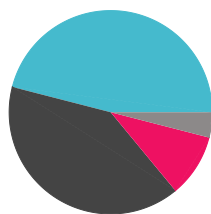
### Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

## Sport

Kastellet skole	4 min
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
Nordseter skole	9 min
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km
EVO Nordstrand	16 min
SATS Lambertseter	16 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.»

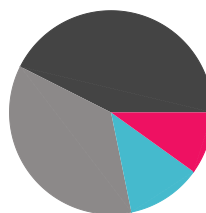
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Lambertseter Senter	15 min
Boots apotek Lambertseter	15 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 på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Øst AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Nærområde

## Område

Leiligheten har en tilbaketrukket plassering i veletablerte omgivelser på Nordstrand/Kastellet. Her vil du bo med nærhet til fasiliteter som trikk, buss, forretninger og vakre rekreasjonsområder som gjør hverdagen lett å organisere.

## 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 sykkelen 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.

## Offentlig transport

I Ekebergveien et par minutters gange unna leiligheten finner du både bussholdeplass og Kastellet trikkestopp. Trikkestoppet er holdeplass for linje 13 og 19, som begge frakter deg enkelt ned til byen.









# Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

**[boaeiendom.no/hjem/69518](http://boaeiendom.no/hjem/69518)**

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

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

**Tilstandsrapport**

**Egenerklæring**

**Seksjonering**

**Vedtekter og husordensregler**

**Årsmøtepapirer 2022**

**Reguleringskart m/bestemmelser**

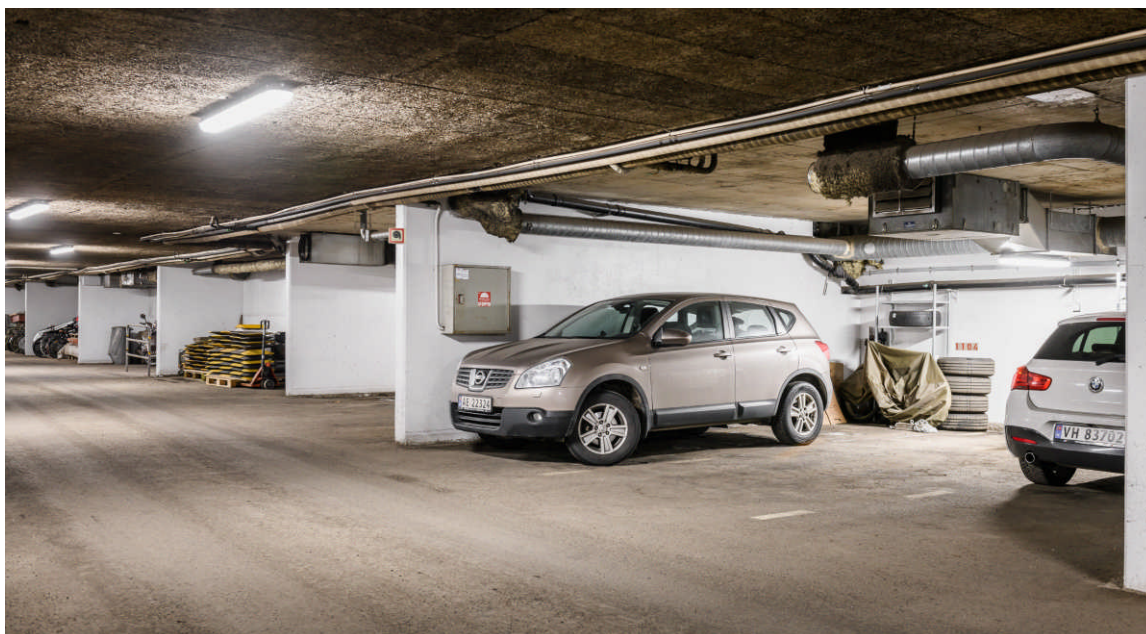
**Arealbekreftelse**

**Ferdigattest**

**Energiattest**

**Formuesverdi**

**Info. tilbehør og løsøre 2020**





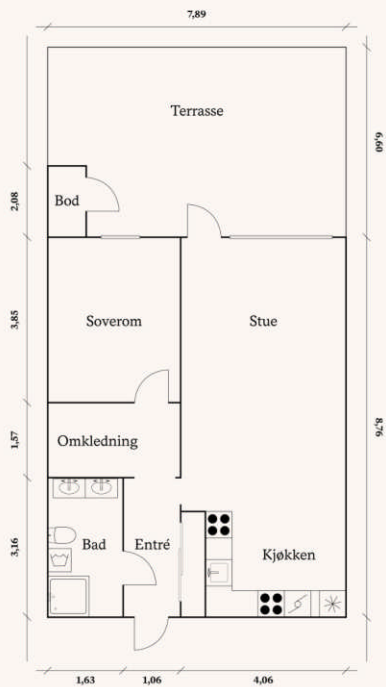
# Plantegning

## Boa

Ivar Knutsons vei 58  
1161 Oslo

boaeiendom.no

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



# Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

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 22 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.

Tommy har alltid vært opptatt av kvaliteten på presentasjonen og sørger for at ditt hjem fremstår fra sin beste side. Dette muliggjøres gjennom samarbeid med Boa-teamet. Kunsten å skape gode opplevelser for både kjøper og selger

Om Boa Eiendom:

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

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

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

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







SPAR 

ESKA  
29<sup>99</sup>

SPAR  
KUPON  
20%  
KORT



