

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
10 000 000,-

Omkostninger
264 176,-

Totalpris
10 264 176,-

Beskrivelse (Type bolig)
3-roms eierseksjon/selveier

Innhold
2. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, to soverom, bad, omkleddningsrom og entré. Terrasse.

Leiligheten disponerer:
- Bod på ca 5kvm, ved entredøren og med atkomst via fellesgang.
- Garasjeplass med ladepunkt for el-bil, i lukket fellesgarasje i byggets sokkel.

En fellesbod i byggets sokkel + fellesterrasser i 2. etasje, utgang fra oppgangen.

Areal
Primærrom: 94 m²
Bruksareal: 99 m²

BRA-I: 94 m²
BRA-E: 5 m²

Primærrom inkluderer
Internt bruksareal (BRA-i): Entre/gang, bad, 2 soverom, omkleddningsrom, stue/spisestue/kjøkken.

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

Etasje
2

Tomt
Tomtestørrelse: 1709 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Tomten er felles eid av sameiet.

Boligbygget ligger på lett skrånende tomt. Denne er pent opparbeidet med diverse beplantning samt asfaltert adkomstvei.

Tomtetype: Eiet

Byggeår
2001

Ferdigattest
Boligen har ferdigattest utstedt 2002. Følger vedlagt.

Vei, vann, avløp
Eiendommen har atkomst fra offentlig vei, via stikkvei/innkjørsel.
Den er tilknyttet offentlig vann og 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 4 717,-

Felleskostnader inkluderer: TV/bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, vedlikeholdsavtale heis, kommunale avgifter og ellers daglig drift og vedlikehold.

Felleskostnader faktureres hver 3. måned, dvs. januar/april/juli og oktober.

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

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

Fellesgjeld
Lånebetingelser: Sameiet har ingen lån pr. 09.04.2024.

Ved behov har sameiet fått inn ekstra innbetaling fra alle seksjonseiere, dette regnet ut etter sameiets brøk.

Forsikring
Forsikringsselskap: Storebrand

Polisenummer: 9364509

Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i sameiet

Adgang til utleie
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven samt sameiets vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 1 521 150,-
Sekundær formuesverdi: Kr 5 780 369,-
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 ikke boligen:
- Lampe over spisebordet i stuen
- Tv + tv-benk

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet, forøvrig er det panelovner.

Energimerking
None - None

Parkering
Lukket garasjeplass el-bil lader i garasjekjeller medfølger seksjonen. Det er heis fra parkeringskjelleren.

Sameiet har i tillegg to gjesteparkeringsplasser for besøkende.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Adkomst
Atkomst inn i boligen via felles trapp eller heis.

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

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Pågående byggesaker i området:
Gladvollveien 25 A - Tilbygg, bruksendring, fasade - og konstruksjonsendring
Saksnummer 202311509

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

Seksjonering
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82 / 665

Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

VIKTIG INFORMASJON

Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.

Gladvollvn. 23

Forpliktelse til fremtidig vederlagsfritt

overdragelse av

veigrunn til Oslo kommune

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Diverse

Sameiet Gladvollveien 23 B består av 7 leiligheter.

Sameiet har legalpant for forfalte felleskostnader iht. eierseksjonsloven § 25. Pantet er begrenset oppad til folketrygdens grunnbeløp.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. lov om eierseksjoner § 22

Det er lov å holde hund og katt i Sameiet. Styret skal underrettes.

Sameiet har avtale med Trappevask Service AS om vask av trappeoppgang, fellesarealer og tilhørende vinduer.

Sameiet hadde en stor rehabilitering av utvendig fasade i 2023, og forventer ingen større utgifter i 2024 ref. opplysninger fra representant fra styret. Sameiet har også bekostet installering av infrastruktur for elbil-lading i garasjen, og sørget også for at internett i garasjen ble installert.

Det er nylig avdekket en lekkasje utendørs fra terrassen og ned til terrasse under, dette i form av at vann dryppet fra gesimshimling, Sameiets forsikringselskap har i denne sammenheng hatt en befaringsmessig skade som krever utbedring. Det er anbefalt å spyle nedløpsrør fra tak over."

- Skaderapport følger vedlagt.

- Takrenner og sluk som er nylig spylt som anbefalt.

- Takrenne og sluk bør renses etter behov som normalt vedlikehold.

Første innflytting skjedde i 2001. I forbindelse med innbygging av trapperom og fellesarealer i 2004 ble deler av dette solgt til sameiere, og sameiet ble derfor reseksjonert. I den forbindelse ble det gjort en feil som medfører at reseksjoneringen ikke korrekt, styret jobber med saken.

Følgende oppgraderinger av seksjonen er dokumentert i form av dokumentasjon som arvinger har funnet fra permer eller fra Boligmappa;

-Rehabilitering av bad

-Nytt HTH-kjøkken inkl. riving av vegg mellom tidligere kjøkken og stue

-Lagt nytt gulv i hele leiligheten utenom walk-in

-Montering av lameller til vinduer som vender vest (mot terrassen)

-Montering av ny markise (elektrisk) på terrasse

-Lagt nye utefliser på terrassen

-Montert elbil-lader i garasje

(Lameller/montering var bestilt av hjemmelshaver for en tid siden, men ble først montert etter at arvingene overtok boligen).

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

Kr 10 000 000,- (Prisantydning)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 12 900,- (Boligkjøpforsikring)

Kr 250 000,- (Dokumentavgift)

Kr 264 176,- (Omkostninger totalt)

Kr 10 264 176,- (Totalpris inkl omkostninger)

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

Bakgrunn for salgsoppgaven

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

Budgivning

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Oppgjør

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema.

Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

I henhold til selgers egenerklæring:

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

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

VIKTIG INFORMASJON

eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Copyright

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

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Seksjonering
Reseksjonering
Skaderapport fra Storebrand
Vedtekter og husordensregler
Årsmøtepapirer 2022
Reguleringskart m/bestemmelser
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Formuesverdi
Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag

0.6% (Provisjonssats av salgssum)
Kr 7 000,- (Foto liten pakke)
Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)
Kr 15 000,- (Tilretteleggingshonorar)
Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)
Kr 7 000,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no)
Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)
Kr 3 000,- (Visningshonorar)
Kr 7 000,- (Blink)
Kr 5 500,- (Dronefoto)
Kr 2 500,- (Oppdatering Finn.no)







Dette er en ettertraktet selveierleilighet med innholdsrik planløsning og en rekke attraktive kvaliteter. Leiligheten er praktisk utformet med stue/kjøkken, to soverom, bad og entré, og kan skilte med fasiliteter som 23kvm vestvendt terrasse med fjordutsikt, enkel heisadkomst og privat garasjeplass med el-bil lader.

I tidsrommet 2022-2023 ble leiligheten gjennomgående oppusset og modernisert. Arbeidene omfattet blant annet totalrenovering av baderom, nytt kjøkken levert fra HTH, nytt gulv og oppgradering av vegg- og himlingsflater.







Ditt nye hjem

Terrasse

En spesielt attraktiv kvalitet ved dette hjemmet, er den flotte terrassen som måler hele 23kvm. Her kommer du ut til et romslig og luftig uterom som er pent opparbeidet med dekorativt flisbelagt terrassegulv og lunt overbygg. Uteplassen har gode solforhold, og byr på fantastisk utsikt mot byen og fjorden. Et flott sted å tilbringe tid i det varme sommerhalvåret.

Terrassens romslige areal gir godt med plass for både spisegruppe og lounge, og vil være et utmerket sted for utemiddager, solbading og avslappende stunder.

Ny elektrisk markise og nye gulvfliser fra 2023.

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, pent innredet med en-stavs laminatgulv fra 2022/23 og lysmalte veggoverflater. Rommet har gode lysforhold fra de mange vindusflatene mot terrassen, og oppleves å ha en særdeles behagelig atmosfære. Det romslige arealet gir godt med plass for sofagrupper og spisebord, og uttrykket er moderne. Overflatene ble sist malt 2022/23.

Kjøkkenet har en tilbaketrunket plassering i rommet, og består av en topp moderne HTH-kjøkkeninnredning fra 2022/23 med hvite fronter og lys kompositt benkeplate. De integrerte hvitevarene sørger for en stilren finish på uttrykket, og kjøkkenets design passer ypperlig inn med rommets innredning for øvrig. Et moderne og flott kjøkken du kan fryde deg over! Hvitevarene inkluderer induksjon platetopp (bred modell), stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap.

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 med tidsmessige fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning.

Bad

Baderommet ble totalrenovert i 2023 og er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er nydelig innredet med marmorerte fliser og mørk innredning. Uttrykket er moderne og gjennomtenkt, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med servant med underskap, vegghengt toalett, regndusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvet er lunt som følge av varmekabler.

Entré

Allerede i entréen får du et godt inntrykk av leilighetens moderne standard og dekorative innredning. Her kommer du inn til et særdeles romslig inngangsparti som er praktisk utformet med god plass til knagger, kommoder eller lignende. Veggoverflatene er lysmalte, gulvet er belagt med parkett og belysningen er god.

























Gladvollveien 23 B

























Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Innvendige overflater:

- Gulv med parkett, laminat og fliser.
- Vegger med malte flater og fliser.
- Himlinger med malte flater.

Kjøkken:

Høy kjøkkeninnredning HTH som er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med spiseøy. Underlimt kjøkkenkum i kompositt benkeplate. Avtrekksvifte og glassplate over benken. Integrert induksjonstopp (bred modell), stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskapp.

Bad: Heldekkende servant, underskap, høyskap, speil m/lys, veggmontert wc og to svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Terrassehus i betong-, mur- og trekonstruksjoner.

Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte masser eller fjell.

Grunnmur i betong.

Ytterveggene er pusset og malt samt felter med utfyllende bindingsverksvegger som utvendig er kledd med trekledning.

Elementdekker som etasjeskillere.

Flatt tak, som er tekket med papp/folie.

Vinduer og terrassedør med isolerglass fra byggeåret samt vindu i det største soverommet som ble skiftet i 2023.

Brann- og lydklassifisert entredør.

Fra stuen er det utgang til delvis overbygget terrasse på ca 23 m², fliser på gulvet.

Heis og flislagt trapp i oppgangen, inngang via fellesgang med 1 naboleilighet.

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 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 2 som kan kreve tiltak:

- Vinduer med trekarmen og med isolerglass fra byggeår.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon. Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer.

- Vindu i det største soverommet ble skiftet i 2023
- TG1

- Terrassedør med trekarmen og med isolerglass fra byggeår.

Det påpekes at glasset er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon. Terrassedøren er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

- Fra stuen er det utgang til delvis overbygget terrasse på ca 23 m², med fliser på gulvet.

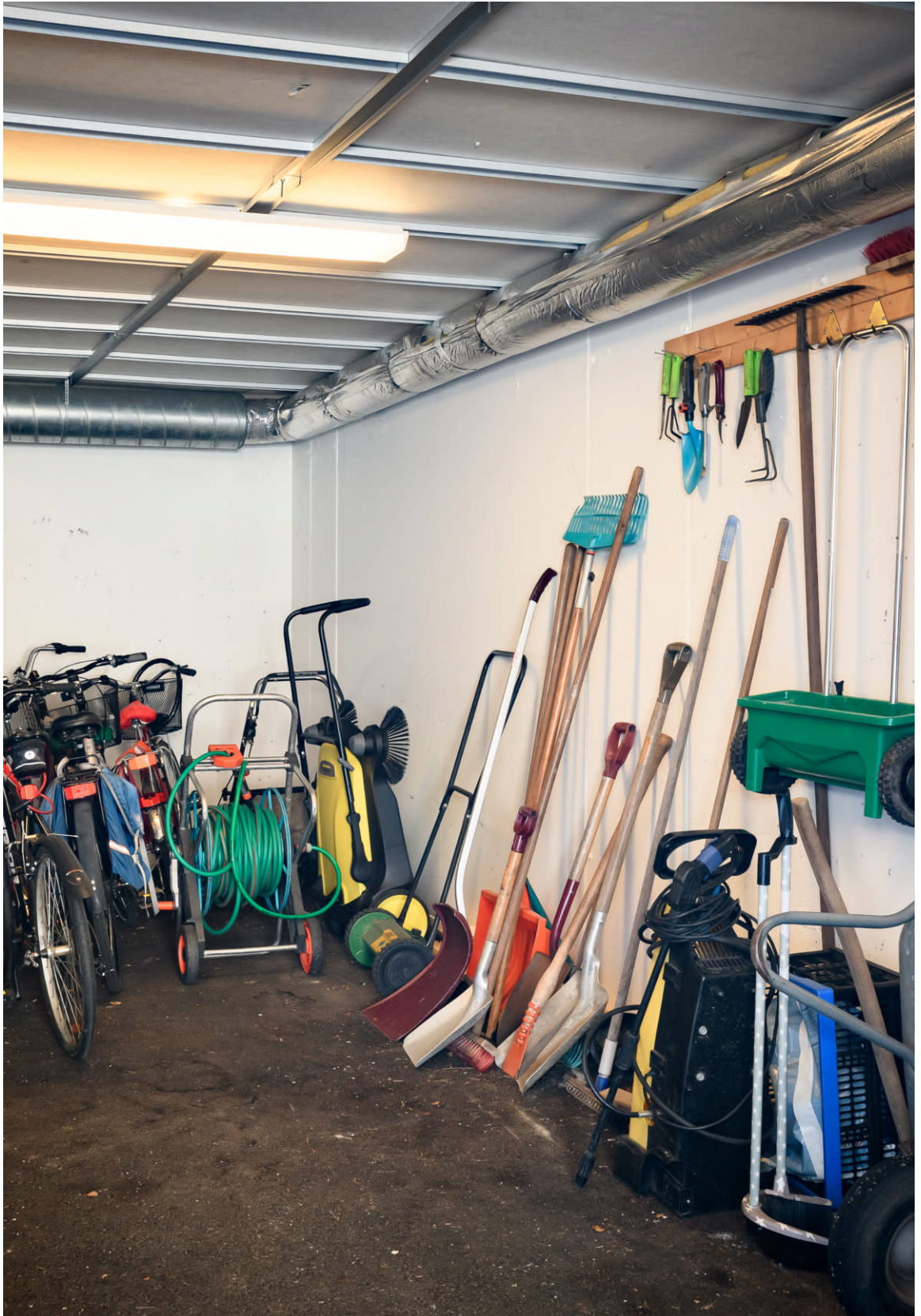
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 97 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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









Gladvollveien 23B

Nabolaget Ljan - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gladvollveien	8 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.6 km	
Ljan stasjon	18 min
Linje L2	
1.3 km	
Ljabru	6 min
Linje 13, 19	
2.6 km	
Mortensrud	10 min
Linje 2, 3	
4.3 km	
Oslo S	15 min
Totalt 24 ulike linjer	
8.7 km	

Skoler

Ljan skole (1-7 kl.)	8 min
312 elever, 14 klasser	
0.5 km	
Hallagerbakken skole (1-7 kl.)	22 min
321 elever, 21 klasser	
1.6 km	
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
314 elever, 20 klasser	
2.8 km	
Holmlia skole (8-10 kl.)	8 min
337 elever, 18 klasser	
4.1 km	
Hauketo skole (8-10 kl.)	10 min
345 elever, 29 klasser	
3.4 km	
Bjørnholt videregående skole	9 min
900 elever	
4.7 km	
Kongshavn videregående skole	12 min
550 elever	
6.9 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

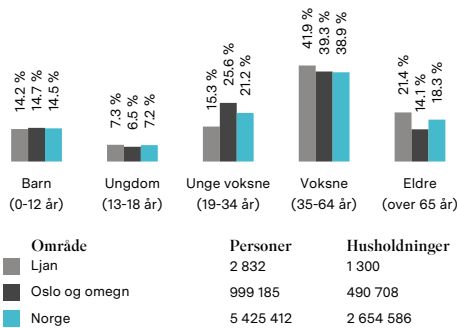
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ljan Kirkes barnehage (1-5 år)	7 min
29 barn	
0.4 km	
Store Ljan barnehage (1-5 år)	9 min
59 barn	
0.7 km	
Fiskevollen musikkbarnehage (1-5 år)	10 min
26 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Joker Ljan	10 min
PostNord, søndagsåpent	
0.8 km	
Joker Holmlia	22 min
PostNord, søndagsåpent	
1.6 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. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Gateparkering**
Lett 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

- 

Ljan Tennisklubb
Tennis

0.1 km
- 

Ljan skole
Aktivitetshall, ballspill

8 min 
0.5 km
- 

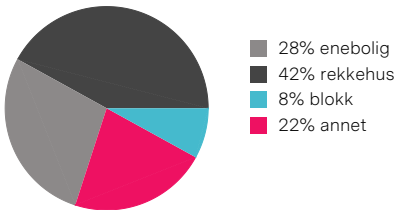
Fresh Fitness Hauketo

6 min 
- 

Lia Trening

6 min 

Boligmasse



«Masse muligheter. Egen kunstgressbane. Slalombakke, privat badeplass. Privat båt plass»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

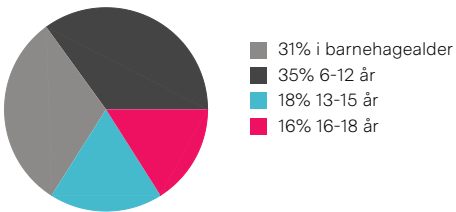
Holmlia Kjøpesenter

6 min 
- 

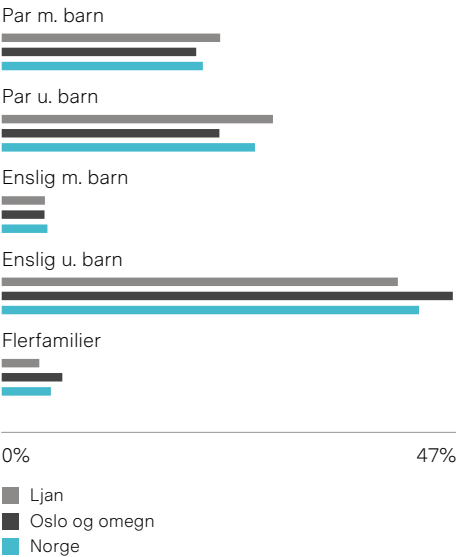
Vitusapotek Hauketo

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

Her vil du bo tilbaketrukket til i fredelige omgivelser ved Ljan, med nærhet til sjøen og fine turområder. Området er barnevennlig og idyllisk, med kort vei til både barneskole, slalåmbakke, idrettsanlegg og badestrender. I tillegg er det fem og ti minutters gange til offentlig transport; buss og tog.

Offentlig transport

Med toget fra Ljan stasjon er reisetiden inn til Oslo S kun 8 minutter.

Det passerer også flere bussruter rett i nærheten, blant annet 81 og 83 som enkelt frakter deg ned mot sentrum. Se www.ruter.no for rutetider.

Med bil har du svært kort og enkel vei ned til E18 Mosseveien og deretter noen få minutters kjøring til sentrum.

Rekreasjonsområder

Sommerstid er nærheten til fjorden og en rekke populære badesteder et stort pluss. Ta deg gjerne en morgendukketur i Hvervenbukta, en kort jogge-/sykkeltur unna, eller ta turen til Ljansbadet som tilbyr privat badeplass ved innmelding i Ljans vel. Fiskevollen, Nordstrand Bad, Ulvøya. Katten og Skinnerbukta på Malmøya er andre populære badesteder i nærheten.

Foruten nærheten til fjorden er også de store naturområdene i Østmarka ypperlige for utflukter av variert lengde, sommer som vinter. Ta gjerne en utfukt til klassiske turmål som Rustadsaga, Skullerudstua eller Mariholtet, idylliske Nøklevann og Østensjøvannet. For innendørs trening er både SATS treningssenter på Lambertseter og Karlsrud, samt Best Helse treningssenter på Holtet gode alternativer. Både tennis og fotball kan utøves i nærområdet. Ljan har egen tennisbane rett ved leiligheten.

Bydelen kan også skilte med blant annet Ekeberg med fine turområder for løping og søndagsturer i roligere tempo. Her er det lysløype med oppkjørte skispor når forholdene tillater vinterstid. Det er for øvrig også meget kort vei over til områdets lokale alpinbakke Sloråsen med tilknytning til Ljan IF/Ljan Alpint. Apinbakken finner du allerede rett utenfor hjemmet.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger
om leiligheten besøk vår
hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69519

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

Tilstandsrapport - egenerklæring

Seksjonering

Reseksjonering

Skaderapport fra Storebrand

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



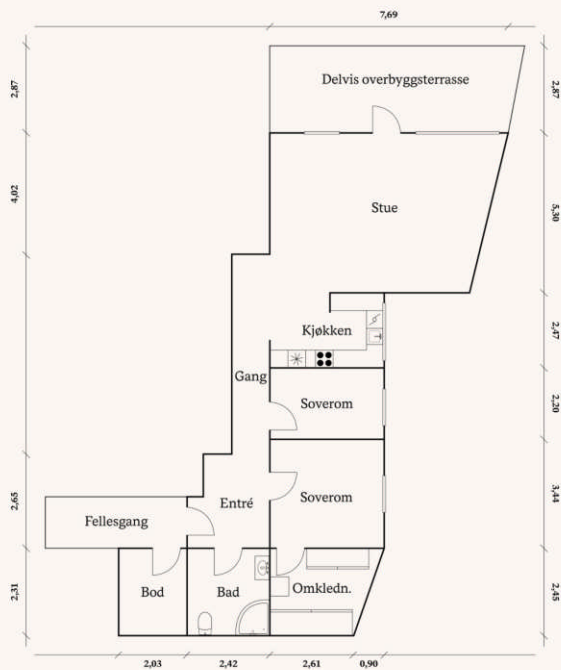
Plantegning

Boa

Gladvollveien 23B
1168 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.





