

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
8 850 000,-

Omkostninger
19 157,-

Totalpris
8 917 764,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet tilknyttet borettslag.

Borettslag
Navn: Brannfjellveien Borettslag
Andelsnummer: 14
Organisasjonsnummer: 950526548

Innhold
Kjeller: Teknisk rom.
1. etasje: Entré.
2. etasje: Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Loft: Uinnredet loft.

Areal
Primærrom: 91 m²

Bruksareal: 98 m²

BRA-I: 98 m²

Primærrom inkluderer
Internt bruksareal (BRA-i):
Kjeller: Teknisk rom
1. Etasje: Entré
2. Etasje: Entré, Bad, Soverom, Soverom 2,
Stue/kjøkken
Loft: Uinnredet loft

Bruksareal per etasje
Kjeller: 7 kvm
1. Etasje: 5 kvm
2. Etasje: 8 kvm

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

Etasje
2

Tomt
Tomtestørrelse: 2979 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Felles tomt for borettslaget.

Opparbeidet og beplantet tomt som er 'delt' i praktiske bruksområder for leilighetene.

Tomtetype: Eiet

Byggeår
1949

Ferdigattest
Boligen har ferdigattest/Bygningskontrollapp - utstedt 1951. Følger vedlagt.

Byggetegninger i forbindelse med påbygg i 2011. Sivilarkitekt Wenche Engeseth (PRO), og snekker Rune Straume (UTF). Ferdigattest datert 19.03.2012. Følger vedlagt.

Vei, vann, avløp
Eiendommen har adkomst via kommunal vei. Den er tilknyttet offentlig vann og kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

Iht. tilstandsrapport:
Utvendig vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig anlegg Vannledninger ukjent, men antagelig i kobber (CU) Avløpsledninger er ukjent, men antagelig i PVC (plast)

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 3 952,-

Felleskostnader inkluderer: Herav:
Felleskostnader kr. 3.890,-
Leietillegg påbygg kr. 62,-

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.

Eiendomsskatten kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 48 607,-

Andel fellesgjeld per dato: 2024-08-01

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bankforbindelse: Obosbanken
Lånenr: 98207699365
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr.2.221.879,-
Restløpetid: 4 år 2 mnd
Terminer pr år: 12
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.01.08.2024: 6,10%

Bankforbindelse: Obosbanken
Lånenr: 98207709379
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr.2.556.610,-
Restløpetid: 16 år 7 mnd
Terminer pr år: 12
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.01.08.2024: 6,10%

Total gjeld: Kr 4 778 489,-

Total gjeld - per dato: 2024-08-01

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 20 829,-

Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 90153141

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.

Konferer megler for ytterligere informasjon.

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

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 1 502 043,-

Sekundær formuesverdi: Kr 5 707 762,-

Årstall formuesverdi: 2022

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

Hvitevarer / Tilbehør
Det gjøres oppmerksom på liste som gjelder fra 01.01.2020 angående løsøre og tilbehør. Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

De integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Oppvarming
Det er oppvarming med elektrisk panelovn i kjeller, elektrisk gulvvarme på våtrom, elektriske varmekabler i inngangsparti 1.etg, luft til luft varmepumpe i stua, supplert med en peisovn i stua.

VIKTIG INFORMASJON

Leiligheten har en 200-liters varmtvannstank plassert i kjeller og rom med sluk.

Energimerking
D - Orange

Parkering
Parkeringsforhold: Parkering i felles carport, parkering følger boligen. Det er montert El-bil lader i carporten.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

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

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Pågående byggesaker i området:
Enoks vei 7-37, Barnehjemsveien 1-15 og Vårsvingen 1-15 - Innglassing av balkonger
Saksnummer 201609496

Rørhts vei 35 B - Riving av garasjeanlegg
Saksnummer 202006363

Pågående plansak:
Saksnr. 202102096 Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Saksnr. 202204703 Plan- og bygningsetaten har laget et forslag til revidert småhusplan. Det er vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak.

Diverse
Borettslaget består av 94 andelsleiligheter.

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

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. For alt dyrehold gjelder husordensreglenes bestemmelser. Følger vedlagt.

Radon
Iht. tilstandsrapport:
Det er gjort radontiltak i boligen og ettermontert radonbrønn med vifte og avkast over terreng.

Se også selger egenerklæring som følger vedlagt.

Omkostninger
Kr 8 850 000,- (Prisantydning)
Kr 48 607,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 8 898 607,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)
Kr 500,- (Tinglysing skjøte)
Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
Kr 276,- (Pantattest kjøper)
Kr 7 981,- (Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett)

Kr 19 157,- (Omkostninger totalt)

Kr 8 917 764,- (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, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

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

denne 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 nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen. 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 budgiving.

I henhold til selgers egenerklæring:
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja
Beskrivelse Om tilbakeslag av avløpsvann menes det samme som tette rør. Så hadde jeg en rørlegger som rensset tett rør under kjøkkenbenken for et par år siden

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse legger ved faktura for tett rør under oppvaskbenk. Arbeid utført av Noir Rørleggerservice as

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja
Beskrivelse. Taktsmannen skriver om lekkasje på loft. Blikkenslager ble bestilt for å se på det (av borettslag som har ansvar for tak). Dette skrev styreleder i mail til meg 16.aug.2024: Da skjønner jeg at du har snakket med Bjørnar. For oss er det helt ok at de venter og tar pipa om en måneds tid når salget er sluttført, og så følger vi med på taket og ser om det er noen utvikling der.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse Via takstperson fikk jeg vite om skjeve gulv

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja
Beskrivelse. Hafslund hadde inspeksjon her i 2017. Det var kun et par små ting som måtte rettes. En lampe på badet ble fjernet og nøkkel til sikringsskap manglet. Hafslund skriver: Utførelse, vedlikehold og drift av elektriske anlegg er underlagt offentlig kontroll og tilsyn. Formålet med kontrollen er å forebygge skade på liv og eiendom. Det vises til påviste avvik beskrevet i tilsynsrapport av 27.01.2017 med rapportnummer: 4098991. Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at påviste avvik er utbedret, og saken er i dag avsluttet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja
Beskrivelse lader til nissan leaf

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Jeg fikk bygget ut min stue (over utbygg av de i 1.etg.) i slutten av 2011 på 12kvm. Med ferdigattest mars 2012
Arbeid utført av Tømrerarbeider Rune Straume og arkitekt Wenche Engeseth og rådgivende ingeniør

VIKTIG INFORMASJON

Frode Soløy for Opak AS (via borettslag)

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja
Beskrivelse Jeg tok over felles inngangsparti og nabo den gang nabo i første etg. tok over min del av kjeller og jeg beholt et lite rom i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse viser til vedlegg om avtale mellom oss som ligger vedlagt tilstandsrapport. Jeg har ikke bygget ut min kjellerdel kun det som ble enige om i den skriftlige avtalen

21 Er det foretatt radonmåling? Ja
Beskrivelse Ivar Tanum Entreprenør hyret av borettslaget.

21.1 Radonmåling
År 2014. Verdi Vet ikke hva det menes med det. Heller ikke sikker om årstallet er riktig har ingen skriftelig avtale om dette siden det er borettslaget sitt ansvar

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse Viser til punkt om radon der vi har fått montert radonvifte i kjeller

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.

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.

Copyright

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Vedtakter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2023

Retningslinjer for tilbygg m.m.

Retningslinjer for fordeling av fellesareal og

ombygging av horisontalt delte hus.

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag

1% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 7 500,- (Foto liten pakke)

Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)

Kr 15 000,- (Tilretteleggingshonorar)

Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)

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

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 3 000,- (Visningshonorar)

Kr 7 000,- (Blink)

Kr 10 000,- (Foto stor pakke)

Kr 5 000,- (Trykt prospekt)

Kr 4 500,- (3D-scan)

Kr 5 500,- (Dronefoto)

Kr 5 500,- (Kveldsfoto)

Kr 2 500,- (Oppdatering Finn.no)



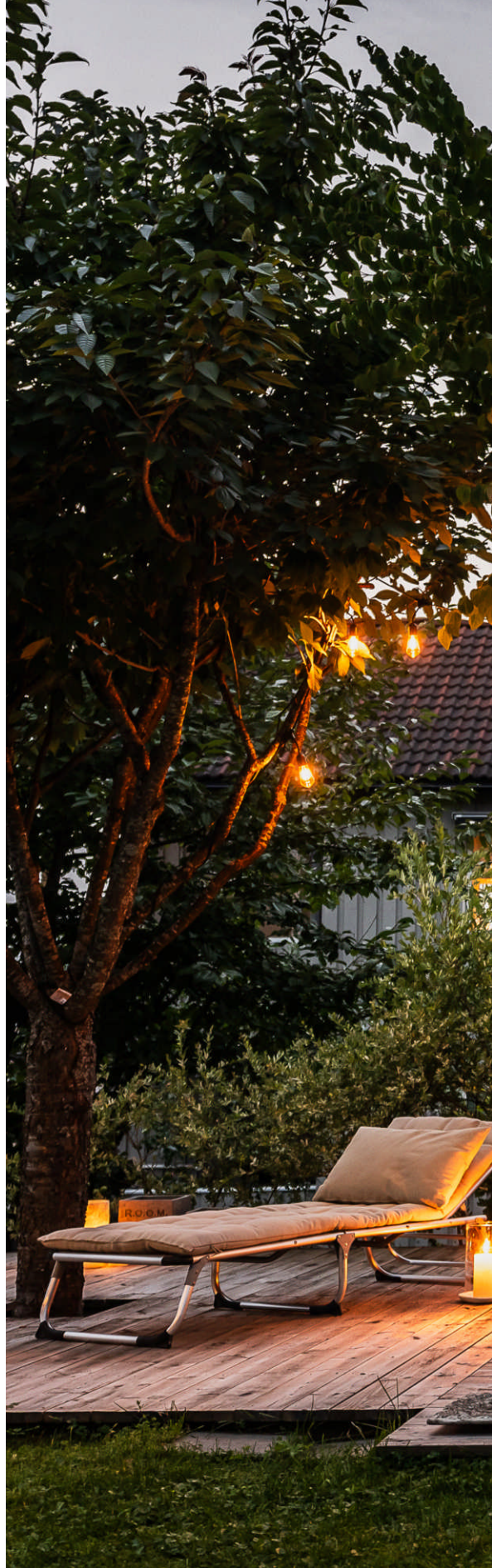


Enoki Y&P

Enoks vei 3 er en innholdsrik halvpart av tomannsbolig med familievennlig planløsning og nydelige uteplasser. Hjemmet har privat adkomst via første etasje, og strekker seg over hele husets andre etasje, samt kjeller og loft.

Planløsningen inkluderer stue/kjøkken, to soverom, bad og entré, og hjemmet byr på ypperlige lysforhold og flott utsikt. Det er mulighet for å flytte kjøkkenet ut til stuen og lage et tredje soverom.

Hagen er idyllisk og frodig, og inkluderer en stor terrasseplattning som vil være et ypperlig sted å tilbringe tid i det varme sommerhalvåret.







Ditt nye hjem

Uteplasser

En spesielt hyggelig kvalitet ved dette hjemmet, er den idylliske uteplassen som inkluderer hage og terrasse. Her kommer du ut til et romslig og herlig hageområde - pent opparbeidet med bred terrasseplattning, plen og diverse beplantning. Solforholdene er gode, atmosfæren er skjermet, og uteområdet har god boltreplass for lek og moro.

Hagene er delt inn i praktiske bruksområder for boenhetene. Denne leiligheten disponerer delen fra inngangspartiet og nordre ½-part av hagen.

I sommerhalvåret vil også leilighetens balkong være gull verdt. Her kommer du ut til et romslig uterom på ca. 7 kvm som er praktisk utformet med god plass til utemøbler. Plasseringen byr på gode solforhold og luftig utsyn, hvor du her kan nyte dagene i rolige og hyggelige omgivelser.

Stue/kjøkken

Tomannsboligens 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 lyst furugulv og hvitmalte veggflater. Rommet har gode lysforhold fra de mange vindusflatene, og i sommerhalvåret vil det være herlig å åpne opp døren mot balkongen, og på den måten skape en luftig "utefølelse" inne. Et herlig samlingsrom med god plass til gjester. Legg også merke til peisovnen som vil bidra med lun stemning i vinterhalvåret, og rommets langstrakte utsyn over byen.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og inkluderer en praktisk to-sidig kjøkkeninnredning med hvite fronter og heltre benkeplater. De integrerte hvitevarene sørger for en stilren finish på uttrykket, og kjøkkenets lyse design ypperlig inn med rommets innredning for øvrig. Et moderne og flott kjøkken du kan fryde deg over. I 2020 ble kjøkkeninnredning påkostet med nye benkeplater og flere underskap.

Soverom

Hjemmets 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, garderobe og annen innredning. Begge rommene er innredet med brede skyvedørsgarderober med rikelig av lagringsplass for klær og tilbehør. Dersom behovet byr seg for et ekstra soverom kan man se på muligheten for å flytte kjøkkenet ut i den romslige stuen - og lage et ekstra soverom der kjøkkenet har vært.

Bad

Baderommet er praktisk utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er innredet med flislagte gulv- og veggflater. Uttrykket er lyst, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med skålservant med underskap, toalett, regnfallsdusj, badekar og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er lunt som følge av varmekabler.

Entré

Entréen finner sin rettmessige plass i første etasje, og inkluderer et romslig inngangsparti samt trapp opp til hovedetasjen, og ned til kjelleren. Her har du fint med plass for klesoppheng og annet. Entréen er innredet med lysegrå fliser og hvitmalte veggflater.

Kjeller

Fra entreen har man direkte tilgang ned til et teknisk rom på 7 kvm i kjelleren. Her kan man ha gode muligheter for oppbevaring. Det er også mulighet for å etablere vaskemaskin i dette rommet, da dette originalt har vært del av et vaskerom.

Loft

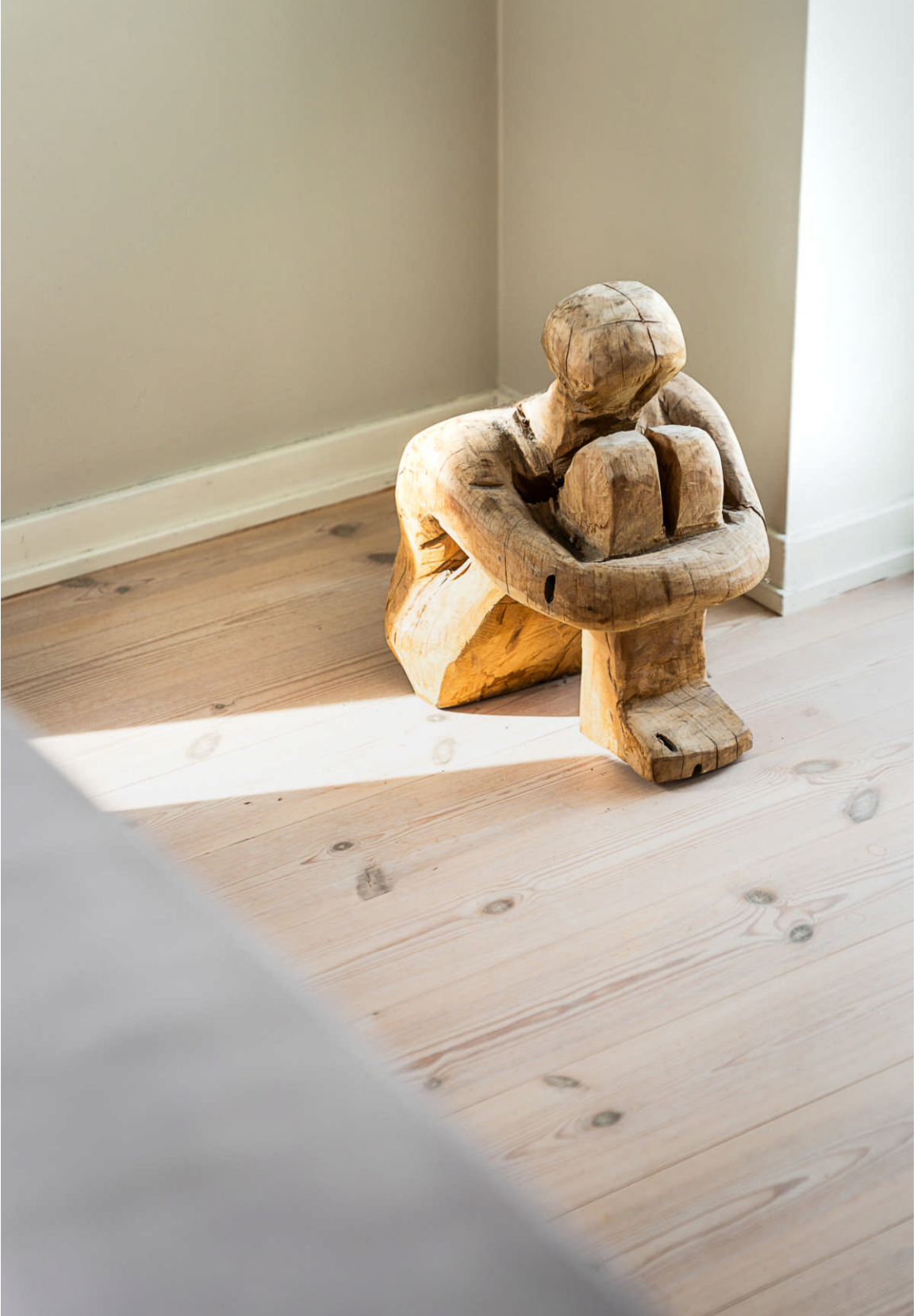
Fra trappegangen i 2. etasje er det tilgang til et stort loft til lagring med ståhøyde på høyeste punkt. Det er flere naboer som har etablert dette som del av boligen og utnyttet denne delen til hems og lignende løsninger.



































Enoks vei 3

























Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Gulv:

-Furugulv i oppholdsrom og fliser på bad

Innervegger:

-Malte slette flater og fliser på bad

Himling:

-Sparklet/malt tak med downlights på badrom, kjøkken, soverom og stue.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og oljet heltre benkeplate med oppvaskkum, og integrerte hvitevarer som:

-Stekeovn

-Platetopp

-Oppvaskmaskin

-Kjøøl/frys

Det er i 2020 byttet benkeplate og montert flere skap i kjøkkenet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.

Bad:

-Veggmontert toalett

-Dusjarmatur

-Servant, skap, speil og belysning

-Badekar

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Saltakkonstruksjon, undertak av rupanel

Takkonstruksjon er utført i W-takstol-konstruksjon i tre. Det er kaldloft.

Adkomst via trappeluke til kaldloft fra trappeløpet

Måler takhøyde 1.93m på det høyeste.

Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass i

stua. Utvendig automatiske screen på stuevinduer

Boligen har hvitmalt entrédør.

Boligen har balkong/veranda på ca 7m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger hentet fra saksinnsyn PBE oslo kommune.

Byggetegninger i forbindelse med påbygg i 2011. Sivilarkitekt Wenche Engeseth (PRO), og snekker Rune Straume (UTF). Ferdiggattest datert 19.03.2012

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er registrert en del knirk og bevegelse i gulvet i tillegg til skjevhetene som er registrert.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Enkelte vinduer bør justeres. TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

- Vinduer - 2

Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass på det ene soverommet.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

- Innvendig dør til trappeløp

Innvendig slett hvitmalt lettdør i trekarm til trappeløp. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom

boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av dørene.

Det må påregnes at dører må justeres innimellom, og dørvidere skiftes ut.

- Stue/kjøkken / Overflater og innredning

Det er i 2020 byttet benkeplate og montert flere skap i kjøkkenet.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved

oppvaskmaskin/oppvaskkum, selvom dette ikke var et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

TG2 er gitt for å belyse risiko, og anbefaler at det ettermonteres automatisk stengeventil for oppvaskmaskin. Selv om dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

- Stue/kjøkken / Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.

Det er registrert kun ventil i ett vindu for kjøkken og stue.

Det bør etableres ventiler i yttervegg for stue og kjøkken.

- Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i leiligheten. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder med begrenset gjenværende levetid.

Normal levetid for bereder er 20-40 år.

Tilstandsgrad 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Slike fuktmerker kan indikere utettheter og kan føre til fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

- Vinduer - 3

Leiligheten har malt trevindu med doble glass i koblet utførelse på badet, antagelig fra byggeår.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til

rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Innvendig / Overflater

Det er registrert noe knirk/bevegelse og misfarging/fargeforskjeller i furugulvet, men godt vedlikeholdt med tanke på alder, antatt 1949.

TG2 settes for å belyse alder på gulv og registrerte knirk i gulvet.

- Innvendig / Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er registrert en del knirk i trappa.

- Innvendig / Innvendige trapp til kjeller

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- 2. Etasje / Bad / Overflater vegger og himling

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist sprekker i fliser.

- 2. Etasje / Bad / Overflater Gulv

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- 2. Etasje / Bad / Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- 2. Etasje / Bad / Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Tekniske installasjoner / Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

- Tekniske installasjoner / Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tomteforhold / Utvendige vann- og avløpsledninger

Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2

settes for å belyse risiko.

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









Nabolagsprofil

Enoks vei 3 - Nabolaget Lille Ekeberg/Ekeberg hageby - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ekeberg hageby Linje 34, 34X	3 min	0.2 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min	1.5 km
Ekebergparken Linje 13, 19	27 min	1.8 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min	4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min	6.2 km

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 37 klasser	7 min	0.5 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 185 elever, 16 klasser	25 min	1.8 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 602 elever, 33 klasser	6 min	2.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	21 min	1.5 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	25 min	1.8 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	29 min	2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

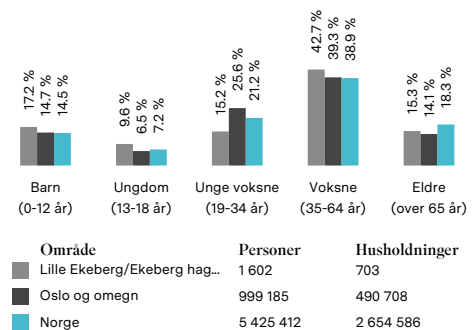
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 131 barn	2 min	0.2 km
Vårveien barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min	0.4 km
Brumlebassen barnehage (0-5 år) 52 barn	17 min	1.2 km



Dagligvare

Spar Simensbråten	8 min
Rema 1000 Ryen	23 min



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

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil

 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

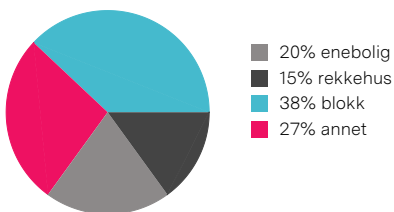
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Gateparkering**
Lett 87/100

Sport

-  Ekeberg skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Ekebergsletta 16 min 
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball 1.2 km
-  SATS Ryen 27 min 
-  FitnessRoom Kværnerbyen 26 min 

Boligmasse







«Det er hyggelig her, fint for barna å vokse opp. Nært skog og mark, men også nært byen.»

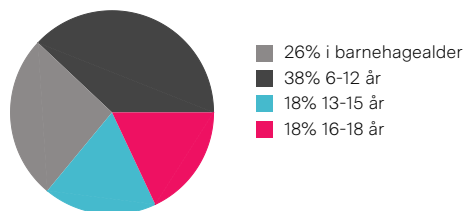
Sitat fra en lokalkjent



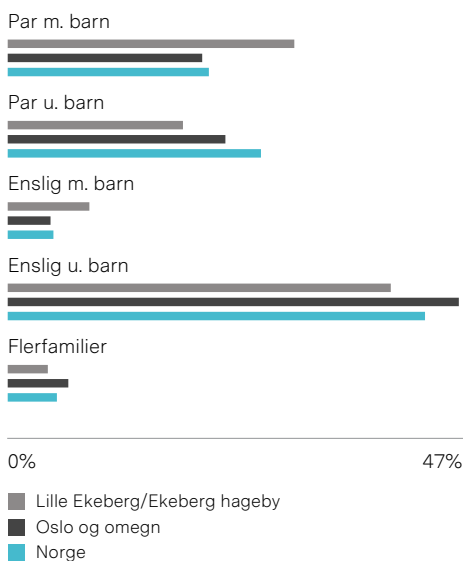
Varer/Tjenester

-  Manglerud Senter 6 min 
-  Ditt apotek Kværnerbyen 26 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Nærområde





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:
boaeiendom.no/hjem/69755

Ferdigattest
Energiattest
Formuesverdi
Info. tilbehør og løsøre 2020

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

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2023

Retningslinjer for tilbygg m.m.

Retningslinjer for fordeling av fellesareal og

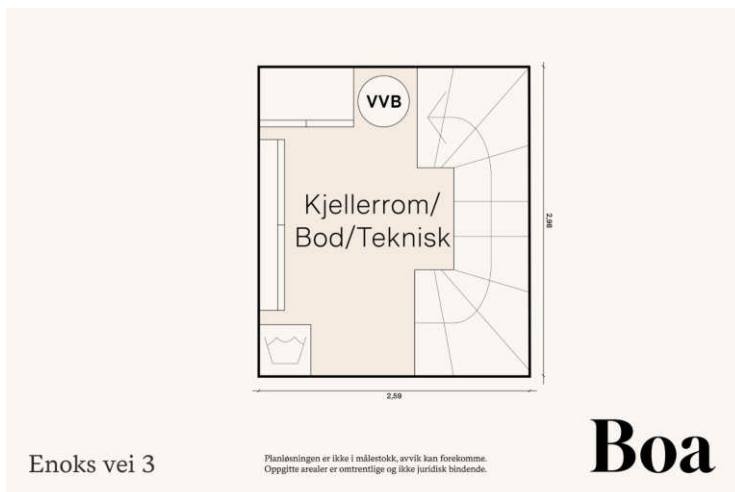
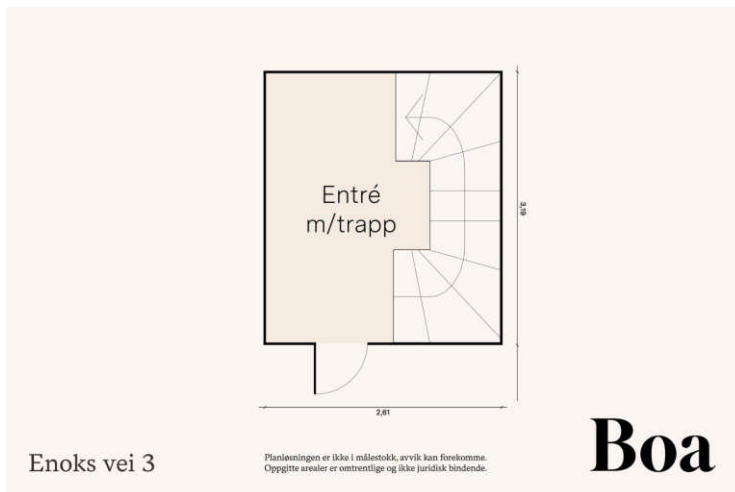
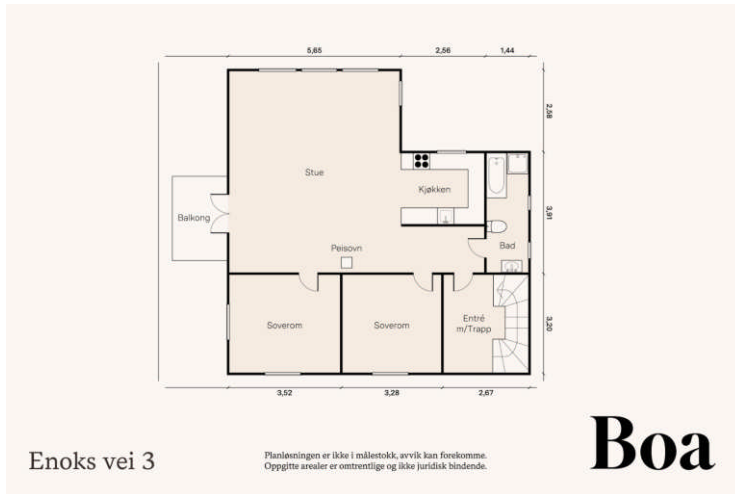
ombygging av horisontalt delte hus.

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse



Plantegning



Didrik Ruus

Årets Gullmegler 2024 / Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 915 84 055

Mail: didrik@boaeiendom.no

Om megleren:

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

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

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

Om Boa Eiendom:

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

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

Kontorets meglere har vunnet Årets Gullmegler-tittel av Norges Eiendomsmeglerforbund, hele 4 ganger (2010, 2013, 2014 og 2024), samt 10 diplomer i diverse klasser. Vi har et brennende engasjement for boligpresentasjon og samarbeider tett med Josefin Johanson studio og våre egne fotografer.





