

Boa



Presentert av
Boa Eiendomsmegling





VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
15 750 000,-

Omkostninger
414 576,-

Totalpris
16 430 576,-

Beskrivelse (Type bolig)
Selveierleilighet

Innhold
3. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken med spisestue, stue, to soverom, alkove/gjesterom, to kleskott. Hybel: Entré med kjøkken, bad og stue/soverom.

To balkonger på hhv. 2,1 og 7,5kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 9kvm.

Areal
Primærrom: 128 m²
Bruksareal: 138 m²

BRA-I: 129 m²
BRA-E: 9 m²

Primærrom inkluderer
Entré/gang, dusjbad/wc/vaskerom, kjøkken med spisestue, stue, 2 soverom, alkove/gjesterom, 2 kleskott, entré med kjøkken (hybel), dusj/wc (hybel), stue (hybel).

Konklusjon og kommentar til areal
Kommentar til lovlighet iht. tilstandsrapport:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

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

Boligen har to balkonger på hhv. ca. 2,1m². og ca. 7,5m²., oppmålt fra innsiden av rekkverket, som inngår i TBA arealet.

Boligen har ved befaring bruksrett til én bod i felles kjeller på ca. 9m². Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 5 / Antall soverom: 3

Etasje
3

Tomt
Tomtestørrelse: 732.6 m²
Tomtetype: Eiet

Byggeår
1899

Ferdigattest
Frydenlundgata 4 - Vaøninghus - Exdok (attestert)
- 1899

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

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

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

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

Boliger med flere boenheter som oppfyller
kravene til selvstendig boenhet, kan ha krav på
ekstra bunnfradrag.
Eiendomsskatten er 2,8 promille av differansen
mellom eiendomsskattegrunnlaget og
bunnfradraget.

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

Felleskostnader
Månedlige felleskostnader: Kr 7 626,-

Felleskostnader inkluderer: Felles forsikring,
kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld,
driftskostnader m.m.

Kapitalkostnader utgjør: kr. 1.959,- De månedlige
kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor
mye det koster å betjene lån for eieren av denne
leiligheten.

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

Budsjettet for 2024 er basert på 6% økning av
felleskostnadene fra og med juli måned. Det er
ikke planlagt noen fast justering av fellekostnader
ifm. eventuelle renteendringer. Ved vesentlige
endringer vil styret vurdere justering av
felleskostnadene.

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 266 000,-
Andel fellesgjeld per dato: 2024-05-01

Lånebetingelser: Lånenr: OBOS01-9820808547
Type: Annuitet
Restsaldo: 3.658.213,-
Restløpetid: 24 år 1 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 7,35%

Total gjeld: Kr 3 658 213,-

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring
Polisenummer: 76808256

Adgang til utleie
Eiendommen kan kun leies ut til boligformål iht.
vedtektene i sameiet.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 2 913 588,-
Sekundær formuesverdi: Kr 10 285 817,-
Årstall formuesverdi: 2022

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

De integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger.

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

Medfølger ikke handelen:
Lamper som henger fra taket i utleiedel, kjøkken,
stue, gult soverom og hovedsoverom.
Speil på det rosa rommet .

VIKTIG INFORMASJON

Gardiner stue og gult soverom.
Vaskemaskin og tørketrommel.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med varmematter/folie under parkettgulv. Varmekabler under fliser i entré/gang.

Energimerking
G - Rød

Parkering
Parkeringsforhold: Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet.

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

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

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

Eiendommer er berørt av følgende reguleringsplaner:

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

S-132GO
Vedtatt: 03.02.1939
Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn

Eiendommer er berørt av følgende kommunedelplan:

KDP-17 Formål: områdeavgrensning for indre Oslo.

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

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

Seksjonering
SNR: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 132 / 1822

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Viktig informasjon
Informasjon om sameie:
- Sameiet består av 22 seksjoner.
- Sameiebrøk: 132 / 1822
- Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjanse for de øvrige brukerne av eiendommen.
- Det er ikke krav om styregodkjenning. Ny eier skal meddeles styret.
- Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelige hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller generalforsamling.
- Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 23.

Diverse utført vedlikehold:
Hoveddelen av styrets arbeid har i 2023 vært

knyttet til rehabilitering av fasader. Styret viser til ekstraordinært årsmøte 2023 for mer informasjon. Prosjektet har bestått av totalrehabilitering av begge fasader, inkludert utvendig maling av vinduer og dører. Prosjektet ble avsluttet i september. Kostnad for rehabilitering var i 2023 totalt på ca. 4,8 MNOK. Kostnaden er finansiert ved lån på 3.719.233 samt ekstraordinær innbetaling fra eiere på 1.075.000. Renter og avdrag dekkes av økte felleskostnader. Totalt var økning i fellekostnader 50,3% i 2023. Hoveddelen av denne økningen er ment å dekke renter og avdrag.

Diverse vdr. vedlikehold:

Det er ikke planlagt større vedlikehold i 2024. Vegger, dører og vinduer ifm. takterrasser er planlagt malt og eventuelt reparert, dersom det er mur- og pusskader på murvegger.

Konsesjon

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

Omkostninger

15 750 000,- (Prisantydning)
266 000,- (Andel av fellesgjeld)

16 016 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)
Kr 500,- (Tinglysing skjøte)
Kr 276,- (Pantattest kjøper)
Kr 12 900,- (Boligkjøperforsikring)
Kr 400 400,- (Dokumentavgift)

414 576,- (Omkostninger totalt)

16 430 576,- (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, befangning 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 budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Oppgjør

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners. Vedlagt følger selgers egenerklærings skjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Forbehold

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte

VIKTIG INFORMASJON

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 aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

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

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

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

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

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

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

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

Copyright

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

Vedlegg

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

Selgers vederlag

0.85% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 0,- (Visningshonorar)

Kr 7 000,- (Foto liten pakke - Foto, dagbilder av Boa's eksklusive fotograf, samt plantegning)

Kr 13 500,- (Internettannonsering inkludert ukens

bolig finn.no og SOME Markedsføring)

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 8 000,- (Tilretteleggingshonorar (Innhenting av opplysninger, produksjon av annonser, bolig tekst, lisenser, salgsmateriell, garantiforsikring, styling rådgivning og klargjøring for salg m.m.)

Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)

Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)





Dette er en helt spesiell leilighet, hvor du enkelt kan se at ingenting er overlatt til tilfeldighetene. Leiligheten er nydelig innredet med klassisk utsmykking og spesialdesignet snekkerbygd innredning, og har et særdeles gjennomført uttrykk. I tillegg får du gleden av luftig takhøyde, ypperlige lysforhold og innholdsrik planløsning.

Leiligheten inkluderer stue, kjøkken/spisestue, to soverom, alkove og entré, i tillegg til en praktisk hybeldel med stue/soverom, bad og kjøkken. Hybeldelen kan enkelt leies ut eller fungere som gjesteavdeling.







Ditt nye hjem

Uteplasser

Leiligheten inkluderer to hyggelige balkonger, henholdsvis med adkomst fra stuen og hovedsoverommet. Balkongen med adkomst fra stuen måler ca. 2,1kvm, mens balkongen med adkomst fra hovedsoverommet måler ca. 7,5kvm. Begge uteplassene byr på gode solforhold og luftig atmosfære, hvor du enkelt kan bytte plass etter solens gang gjennom dagen.

Kjøkken/spisestue

Kjøkkenet er vakkert innredet med en nydelig kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet, levert 2020. Et flott heltrekjøkken av eik med motorisert eller trykkbaserte skapdører og brede skuffeseksjoner. Innredningen inkluderer et godt utvalg integrerte hvitevarer, levert av Bora og Bosch, og frontene har et naturlig fargespill fra eiken. Legg også merke til de vakre flisene mellom over- og underskapene.

Kjøkkenets spisestuesone oppleves særdeles lys og luftig, hvor store vindusflater med klassiske dype karmen slipper inn rikelige mengder naturlig dagslys. Sonen er innredet med plassbygget sittebenk designet av møbelsnekker, og det er godt med areal for et langstrakt spisebord. Et perfekt sted å invitere venner og familie hjem til. Himlingen er pent dekorert med stukkatur og rosett, og gulvet er belagt med slitesterk mikrosegment.

Stue

Stuens flotte plassering på hjørnet av bygården byr på vakre lysforhold fra flere vinkler. Her kommer du inn til et romslig og luftig samlingsrom, pent innredet med klassisk stukkatur og rosett, doble fløyddører og vakre fargetoner. Uttrykket er lyst og avslappende, og rommets store takhøyde setter et ekstra herskabelig preg på utforming. Legg også merke til den plassbygde bokreolen som skaper en fin kontrast til rommets lyse overflater.

Stuen byr også på direkte adkomst til en av hjemmets to balkonger, samt idyllisk utsyn fra vinduene. Gaten utenfor er stille og rolig, og på våren kan du se ut til blomstrende kirsebær trær - en kvalitet Frydenlundgata er kjent for. I sommerhalvåret vil balkongen oppleves som en naturlig forlengelse av den sosiale sonen.

Bad

Baderommet ble oppusset 2020, og er nydelig innredet med mikrosegment, vakre fliser og plassbygget innredning. Her får du "spa-følelsen" i eget hjem, hvor du kan starte dagene på behagelig vis. Baderomsgulvet er belagt med mikrosegment, dusjen er påkostet med vakre fliser fra Nagoya og baderomsinnredningen er plassbygget av møbelsnekker med tilhørende spesiallaget servant av betong. Her er det enkelt å se at ingenting er overlatt tilfeldighetene.

Baderomsgulvet er lunt grunnet gulvvarme, og belysningen er særdeles god. Legg også merket til det helintegrerte speilet med belysning samt det vakre servantarmaturet fra VOLA.

Soverom

Leiligheten inkluderer to romslige soverom i tillegg til et gjesterom/alkove. Soverommene er praktisk plassert med adkomst fra stuen og entréen, hvor soverommet med adkomst fra entréen utgjør leilighetens hovedsoverom. Dette rommet er svært romslig, og har den gode fordel av direkte adkomst til egen balkong. Et herlig sted å starte dagene.

Entré

Entréen/mellomgangen er nydelig innredet med brystpanel, lyse fargetoner og dekorative fliser. Ytterdøren er av nyere dato med dagens standard for brannsikring, men er utført i original stil som passer til leiligheten og bygården.

Hybel

En ekstra attraktiv kvalitet ved dette hjemme, er den praktiske hybeldelen som gir deg mulighet til å enkelt leie ut en del av eget hjem hvis det skulle være ønskelig. Hybelen er utformet med stue/soverom, kjøkken og bad, hvor kjøkkenet har egen utgang via baktrapp. Alternativt kan denne delen fungere som gjesteavdeling – perfekt for familie eller venner som kommer langveis fra.



























































Frydenlundgata 4 C







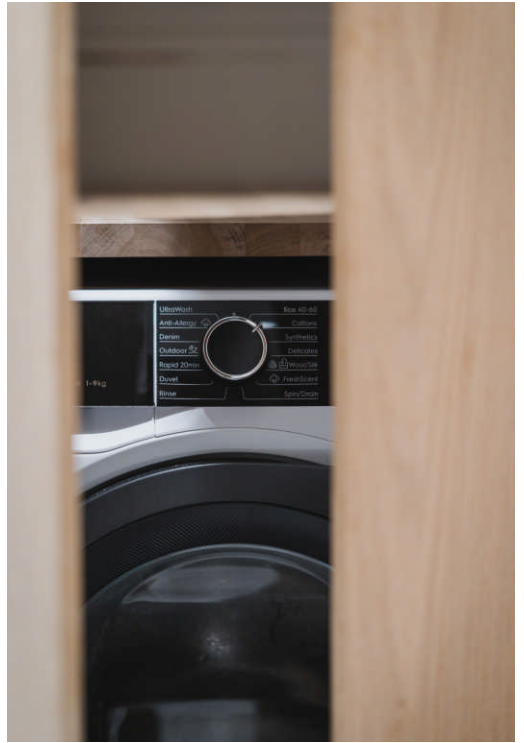














Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Flisbelagte gulv i entré/gang, microsement på kjøkkenet og ellers énstavs eikeparkett i øvrige oppholdsrom i hoveddelen. Tre-stavs parkettgulv i entré og stue i hybeldelen.

innervegger: Platebelagte/gipsbelagte vegger med pussede og malte overflater. Malt brystningspanel i entré/gang i hoveddelen.

Himling: Rabitzpussede og malte himlinger med stukkaturer og rosetter i de fleste rom.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning (hoveddel) fra Drømmekjøkken med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte eikefronter med stålgrep. Innfelt belysning. Veggfliser. Benkeplater i MDF belagt med microsement. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integriert induksjonstopp med integriert avtrekksventilator med kullfilter. Integriert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, kjøkkenøy og spisestue. Praktisk sittebank ved vindusvegg med skuffer.

Bad: Dusjbad/wc/vaskerom er utstyrt og innredet med plassbygget servanthylle og heldekkende servant med innebygget 1-greps blandebatteri. Heldekkende veggspil. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Stor dusj med innebygget 1-greps blandebatteri, hånddusj og regndusj. Nisje med avsatt plass for vaskemaskin/tørketrommel. Synlig lekkasjespalte/avrenningsrør fra innebygget systerne under toalettet og innebygde blandebatterier.

Kjøkken (hybel): Enkel kjøkkeninnredning (hybeldel) med benkestammer og veggstammer med glatte fronter med stålgrep. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Mosaikkfliser på vegg mellom benkestammer og veggstammer. Integriert koketopp og avsatt plass for kjøleskap. Integriert avtrekksventilator. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Bad (hybel): Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Åpen dusj med veggmontert blandebatteri med hånddusj. Opplegg vaskemaskin.

Bygningsinformasjon / byggemåte
BYGGEMÅTE UTVENDIG HETNET FRA
TILSTANDSRAPPORT:

Veggkonstruksjon

Yttervegger, bærende vegger og leilighetsskillende vegger er oppført i mur-/teglstenskonstruksjoner, utvendig belagt med pussede og malte overflater med trekninger. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde. Merknad: Det er utført større renoveringsarbeider av utvendige fadaser mot gate og gårdsrom. Malercompagniet Oslo AS og Integriert Byggrådgivning AS har utført arbeidene i 2023. Kjemisk vask med fjerning av gammel fasademaling. Utbedring av skader i murverk og fasadepuss. Kontroll av stukkaturer/trekninger. Maling av fasade med silikatmaling, maling av vinduer og ytterdører. Utbedring av skader i balkongplater og overflatebehandling av balkonger. Utskiftning kombinert med de-og remontering av nedløpsrør som kan beholdes.

Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2021. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. De tilfeldig valgte vinduene som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet. Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Dører

Brannklassifisert/lydisolert EL30 entrédør med malte profilerte overflater og frostet glass fra felles hovedtrapp. Brannklassifisert/lydisolert B30 entrédør med malte glatte overflater og dørpumpe fra felles baktrapp. Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år. Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Luftig balkong på ca. 2,1m². med adkomst fra hjørnestue. Balkongen er oppført i utkragede stål og murkonstruksjoner. Rekkverk i malt smijern. Balkongdekket belagt med malt dekke/terrasso. Balkongene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Overbygget balkong på ca. 7,5m². med adkomst fra hovedsoverrommet. Balkongene er oppført i stålkonstruksjoner. Rekkverk i stål. Balkongen er belagt med tretremmer. Balkongene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende

rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Innvendig - Pipe og ildsted
Våtrom - 3. etasje - dusjbad/wc/vaskerom - Hulltaking i tilliggende konstruksjoner
Våtrom - 3. etasje - dusj/wc (hybel) - Hulltaking i tilliggende konstruksjoner

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Våtrom - 3. etasje - dusj/wc (hybel) - Gulvkonstruksjon og fall
Våtrom - 3. etasje - dusj/wc (hybel) - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 3. etasje - dusj/wc (hybel) - Vegger, membran og tettesjikt
Våtrom - 3. etasje - dusj/wc (hybel) - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - 3. etasje - dusj/wc (hybel) - Ventilasjon
Kjøkken - 3. etasje - kjøkken med spisestue - Avtrekk
Kjøkken - 3. etasje - entré med kjøkken (hybel) - Innredning
Kjøkken - 3. etasje - entré med kjøkken (hybel) - Avtrekk
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Innvendig - Etasjeskillere
Våtrom - 3. etasje - dusjbad/wc/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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





















Brichs gate



Nabolagsprofil

Frydenlundgata 4C - Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 385 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Sofies plass	2 min
Linje FB5A, FB5B, 21	0.2 km
Dalsbergstien	5 min
Linje 17, 18	0.4 km
Nationaltheatret stasjon	16 min
Totalt 10 ulike linjer	1.2 km
Nationaltheatret	16 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km
Oslo S	9 min
Totalt 24 ulike linjer	2.7 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	8 min
365 elever, 22 klasser	0.6 km
Ila skole (1-7 kl.)	12 min
549 elever, 28 klasser	0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	14 min
509 elever, 26 klasser	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	7 min
406 elever, 30 klasser	0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	18 min
412 elever, 25 klasser	1.4 km
Akademiet videregående skole Oslo	5 min
450 elever	0.4 km
Heltberg Bislett	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

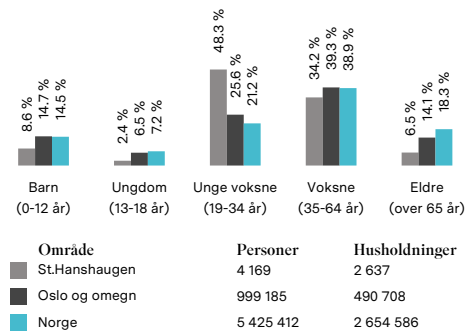
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år)	2 min
57 barn	0.2 km
Melkeveien barnehage (1-5 år)	3 min
69 barn	0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år)	4 min
48 barn	0.3 km



Dagligvare

Kiwi Wm.thranesgate	3 min
Coop Mega Bislett	3 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km




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

Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

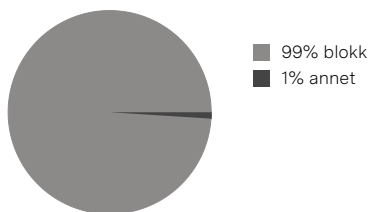
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

 Lille bislett	2 min 
Ballspill, sandvolleyball	0.2 km
 Nye Bislett stadion, innendørs friidr...	3 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.3 km
 SATS Bislett	4 min 
 EVO Oscarsgate	9 min 

Boligmasse







«10 minutter å gå til hele Oslo.»

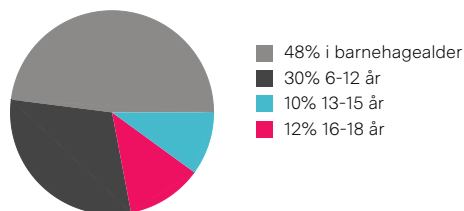
Sitat fra en lokalkjent



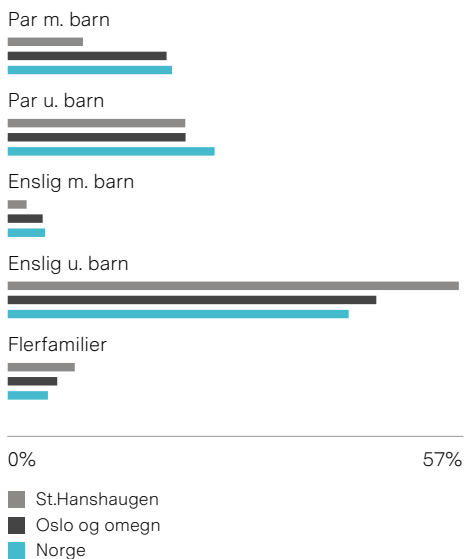
Varer/Tjenester

 St.Hanshaugen Senter	10 min 
 Apotek 1 St. Hanshaugen	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

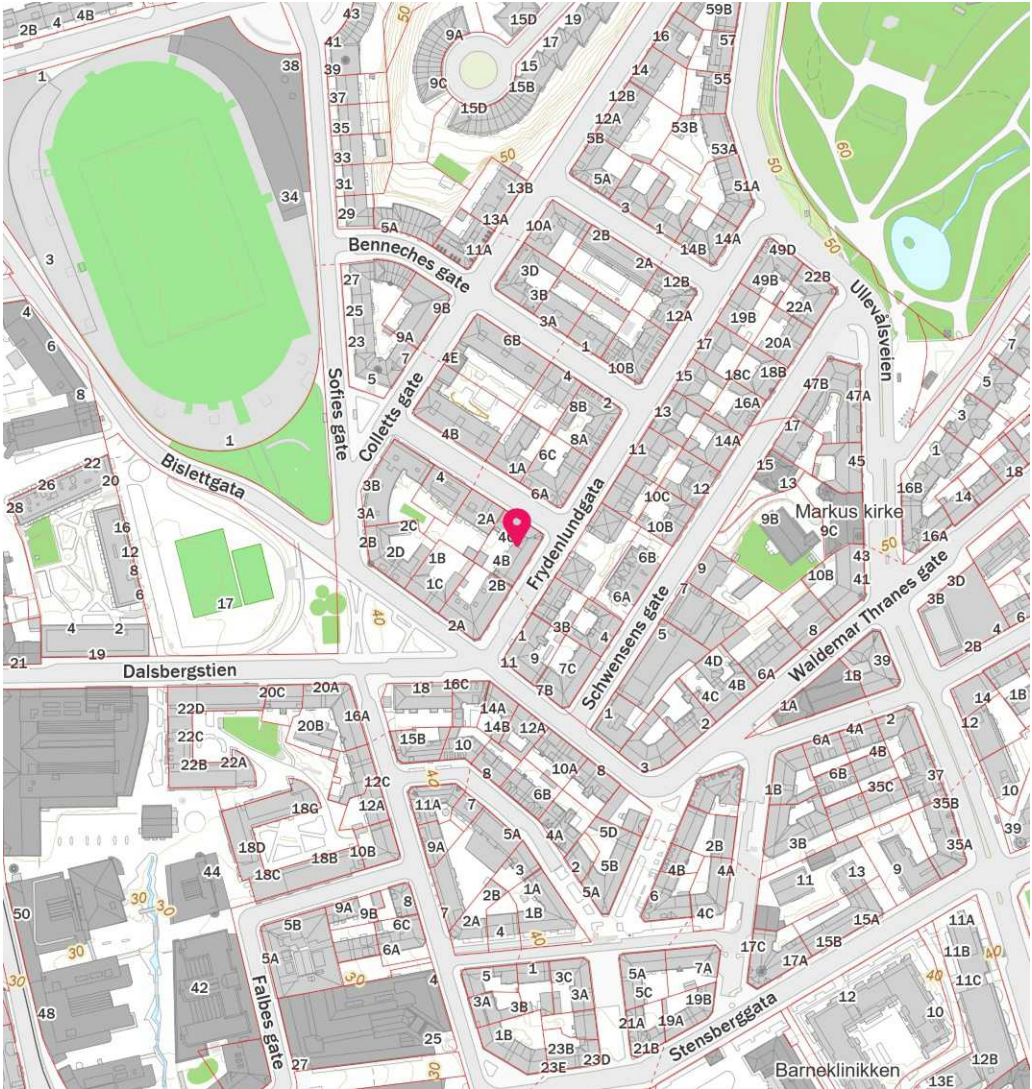


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 300

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 500

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 700

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Nærområde

Område

Leilighetens beliggenhet er et svært attraktivt utgangspunkt når du ønsker nærhet til noe av det beste byen kan tilby av forretninger, restauranter, rekreasjonsområder og kulturelle tilbud. Området er svært ettertraktet, og oppleves både rolig og tilbaketrukket.

Rekreasjonsområder

Omkring leiligheten finner du flere vakre og frodige parker som er ypperlig for grilling og late dager i solen. St. Hanshaugen park er et naturlig samlingssted, sommer som vinter. Her kan du tilpasse aktivitetene etter årstiden, og nyte trening, fjordutsikt, sol, grilling og sosialt sommerliv, eller aking og skøyter i vannspeilet vinterstid.

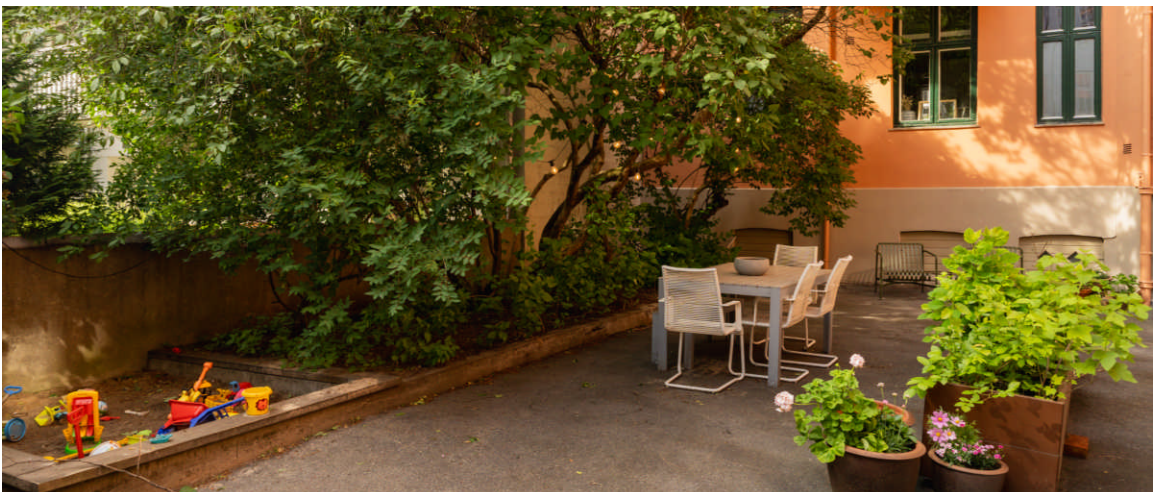
St. Hanshaugen park ble opparbeidet i 1850-årene, og er et flott turterreng med nydelig utsikt og dekorativ beplantning. Det er også verdt å spasere i Vår Frelzers Gravlund, som er en æresgravlund hvor norske storheter som Henrik Ibsen, Edvard Munch og Bjørnstjerne Bjørnson hviler. Andre parkområder i området inkluderer gressplenen i Idioten park og idylliske Stensparken.

Beliggenheten er i seg selv så sentral at du har gangavstand til det meste av hovedstadens mest attraktive handlegater, fasiliteter og spennende bydeler. Både Majorstuen med Bogstadveien, Slottsparken, Nationaltheatret og selve sentrumskjernen er innenfor en liten tur til fots eller med sykkelen.

Offentlig transport

Det er et svært godt kollektivtilbud i området. I Ullevålsveien like bortenfor finner du flere linjer som tar deg i de fleste himmelretninger. Buss nr. 37 og 21 er i umiddelbar nærhet og tar deg effektivt til Oslo S, Nydalen, Solli plass, Tjuvholmen/Aker Brygge og Carl Berner.

Alternativt kan du benytte seg av trikk nr. 17 og 18 som går fra Bislett og tar deg raskt til Ullevål sykehus, Blindern, Rikshospitalet med mer. Trikk nr. 19 stopper ved Frydenlund og tar deg til Majorstuen, Oslo S og Bjørvika. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til Flybussen (FB5A).





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69651

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

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

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



Plantegning



Frydenlundgata 4

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

Boa

Tommy Friestad

Kåret til Årets Gullmegler flest ganger blant alle meglere i landet.

Tlf: 959 95 320

Mail: tommy@boaeiendom.no

Om megleren:

Friestad begynte som eiendomsmegler i 2004 og startet Boa i 2006. Han er den megleren i landet som har blitt kåret til 'Årets Gullmegler' av Norges Eiendomsmeglerforbund, flest ganger gjennom tidene.

Han har spesialisert seg på skreddersøm for salg av unike boliger med sterk identitet og karakter.

Med Boa's unike kompetanse innen visuell kommunikasjon sørger vi for en profesjonell produksjon hvor hjemmets unike kvaliteter tydeliggjøres på en innbydende måte.

Vurderer du selv å selge hjemmet ditt?

Kontakt Tommy Friestad for mer informasjon om vårt prisvinnende konsept.

Om Boa Eiendom:

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

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

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

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





