

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
4 600 000,-

Omkostninger
11 176,-

Totalpris
5 995 501,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet i frittstående borettslag

Borettslag
Navn: Svartdalsparken Borettslag
Andelsnummer: 111
Organisasjonsnummer: 991331476

Innhold
1. etasje: Entré, stue/kjøkken, to soverom,
omklingsværelse og bad. Terrasse.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca.
5kvm merket 111, og en garasje plass (nr. 45).

Areal
Primærrom: 70 m²

Bruksareal: 75 m²

BRA-I: 70 m²

BRA-E: 5 m²

Primærrom inkluderer
Entré, Soverom, Soverom 2, Stue,
Omkledningsrom, Bad, Kjøkken

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

Etasje
1

Tomt
Tomtestørrelse: 7306 m²
Felles tomt for borettslaget.
Tomtetype: Eiet

Byggeår
2008

Ferdigattest
Boligen har ferdigattest utstedt 2010. Følger
vedlagt.

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 10 977,-

Felleskostnader inkluderer: Vaktmestertjenester,
trappevask, forretningsførsel, kommunale
avgifter, betjening av fellesgjeld, daglig drift og
vedlikehold.

Herav:
Garasje kr. 150,-
Felleskostnader kr. 2.899,-
Kabel-tv 497,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01 kr. 7.431,-

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

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

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 1 384 325,-
Andel fellesgjeld per dato: 2024-03-01

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om
avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Informasjon om selskapets lån
og vilkår:

Bankforbindelse: Obosbanken
Lånenr: 98207441902
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr.45.863.624,-
Restløpetid: 34 år 11 md.
Terminer pr år: 12

Avdragsfrihet: ----

Type rente: Flytende

Rente pr.01.03.2024: 5,64%

Total gjeld: Kr 45 863 624,-

Total gjeld - per dato: 2024-03-01

Andel felles formue

Andel fellesformue: Kr 45 696,-

Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring

Tryg Forsikring. Polisenummer: 8633304.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Adgang til utleie

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi: Kr 1 299 840,-

Sekundær formuesverdi: Kr 4 939 390,-

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.

Kombiskap samt de integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger.

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

Strømforbruk i kwh

7000

Oppvarming

Oppgitt strømforbruk er omtrentlig. Forbruket vil variere fra år til år.

Energimerking

C - Rød

Parkering

Andelen disponerer garasje plass nummer 45, dette er en plass med god størrelse, rett ved inngang fra trapp/heis.

Hver leilighet har 1 biloppstillingsplass i underjordisk garasjeanlegg. Plassen følger leiligheten ved salg og kan ikke omsettes separat.

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-7, KDP-18 og KDP-17

Diverse

Borettslaget består av 54 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. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Radon

Iht. tilstandsrapport: Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier/borettslag/sameiet på sikring av boligen mot radon, eller målinger. Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

VIKTIG INFORMASJON

Omkostninger

Kr 4 600 000,- (Prisantydning)

Kr 1 384 325,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 5 984 325,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring)

Kr 11 176,- (Omkostninger totalt)

Kr 5 995 501,- (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 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 ikke tegnet boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Selger opplyser følgende i sitt egenerklæringsskjema:

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei
Kommentar: det er mulig å montere ladeboks på fast garasje plass.

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

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020

VIKTIG INFORMASJON

Selgers vederlag

1.25% (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)







Dette er en innholdsrik 3-roms leilighet med familievennlig planløsning og en rekke ettertraktede kvaliteter. Leiligheten er praktisk utformet med stue/kjøkken, to soverom, bad og entré, og kan skilte med en stor terrasse på hele 23kvm, trappefri adkomst og egen garasjeplass. Et herlig hjem med attraktive fasiliteter.

Leiligheten er dekorativt innredet med stilrene fargetoner, og oppleves særdeles lys og luftig. Innredning og overflater er i hovedsak fra byggeåret 2008.







Ditt nye hjem

Stue/kjøkken

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

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og består av en omfangsrik kjøkkeninnredning med hvite fronter og grå laminat benkeplate. Det er godt med lagringsplass for alt du trenger i hverdagen, og innredning inkluderer et utvalg hvitevarer. Et hyggelig kjøkken med praktisk utforming.

Markterrasse

En spesielt attraktiv kvalitet ved dette hjemmet, er den flotte markterrassen som måler hele 23kvm. Her kommer du ut til et romslig og flott uterom, pent opparbeidet med tredekke og solskjerming. Uteplassen har gode solforhold, og byr på idyllisk utsyn mot fellesområdet. Legg også merke til uteplassens overbygg som gjør at du kan sitte relativt skjermet her ute selv om lette sommerbyger melder sin ankomst. Et flott sted å tilbringe tid i det varme sommerhalvåret.

Bad

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

Soverom

Leilighetens to soverom legger godt til rette for en familie. Et av rommene fremgår som det naturlige hovedsoverommet, mens det øvrige vil fungere utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge soverommene er pent malt i tidsmessige fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning.















































79



77



Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Innvendige overflater:

- Overflater på gulv bestående av parkett.
- Overflater på vegger med glatt malt utførelse.
- Overflater i himling med glatt malt utførelse.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og foliert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjølfrysenskap, ovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Bad:

Innredning med vegghengt klosett, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, dusjdører og dusjarmatur.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur/betong.
- flatt yttertak, tekket med papp/membran etc.
- Etasjeskiller i betong.

Utdrag fra tilstandsrapport:

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

Planløsning stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Omkledningsrommet er byggemeldt som bod og er en del av

forskriftsmessige krav til lagring. Det er ingen

vinduer i omkledningsrommet. Fra målreglene:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P- ROM eller S- ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle

godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Radon:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier/borettslag/sameiet på sikring av boligen mot radon, eller målinger.

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. TG2

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Markterrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca 23 kvm. Terrassen er omtrent sørvestvendt. Gulv oppbygget med terrassedekke.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. TG2

- Overflater gulv:

Overflater på gulv bestående av parkett.

Det er påvist hakk/riper og fuktskjolder i skjøter på parkett.

Parkett fungerer med dagens tilstand. Vær klar over avviket. Parkett kan slipes og lakkas. TG2

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Bad / Overflater vegger og himling:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger bør jevnlig undersøkes og utbedres. TG2

- Bad / Overflater Gulv:

Det er påvist noe svakt fall i selve dusjsjonen. Bad fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket. TG2

- Bad / Sluk, membran og tettesjikt:

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Bad / Sanitærutstyr og innredning:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Servant fungerer med dagens tilstand. Men det må forventes utbedring. TG2

- Vannledninger:

Rør i rør system med tilgang til fordelerskap i tak på badet. Det er tilgang til stoppekraner i fordelerskapet og under vask på kjøkken, stoppekraner er funksjonstestet ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak. TG2

- Varmtvannstank:

Varmtvannstanken fra 2008 er på ca 120 liter plassert i benkeskap.

Det var ikke et krav til direkte tilkobling av strøm ved montering. Vurdering er gjort ut i fra dagens regler.

Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Elektrisk anlegg:

Det foreligger ikke

samsvarserklæringer/dokumentasjon for deler eller rapporter for hele det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Det anbefales på generelt grunnlag en el-kontroll ved kjøp av bolig. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse. TG2

Tilstandsgrad 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Svartdalsveien 77

Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 130 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Manglerudveien Linje 70, 70N | 1 min | 0.1 km |
| Ryen Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5 | 6 min | 0.4 km |
| Brynseng T Linje L1, R12, R13 | 27 min | 2 km |
| Oslo Hospital Linje 13, 16, 19 | 5 min | 4.1 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 9 min | 5 km |

Skoler

| | | |
|--|--------|--------|
| Ryenberget skole (1-10 kl.) 185 elever, 16 klasser | 3 min | 0.3 km |
| Høyenhall skole (1-10 kl.) 602 elever, 33 klasser | 7 min | 0.5 km |
| Manglerud skole (1-10 kl.) 1061 elever, 44 klasser | 20 min | 1.5 km |
| Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 37 klasser | 22 min | 1.7 km |
| Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser | 6 min | 2.9 km |
| Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser | 5 min | 2.7 km |
| Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser | 7 min | 3.9 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

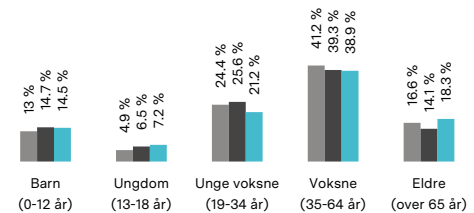
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------------------------|-----------|---------------|
| Svartdalen/Høyenhall vestre... | 2 017 | 1 115 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|---|-------|--------|
| Svartdalsparken Kanvas-barnehage (1-5... 68 barn | 3 min | 0.2 km |
| Rygin barnehage (1-5 år) 61 barn | 5 min | 0.3 km |
| Manglerud barnehage (1-5 år) 54 barn | 5 min | 0.4 km |

Dagligvare

| | |
|------------------|-------|
| Kiwi Ryenstubben | 1 min |
| Rema 1000 Ryen | 6 min |

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 Eiendomsmedling 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. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



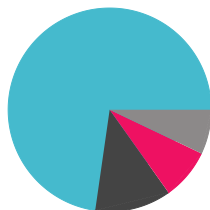
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

| | |
|---------------------------|----------|
| ⚽ Plogveien ballplass | 4 min ⚶ |
| Ballspill | 0.3 km |
| ⚽ Svartdalen balløkke | 4 min ⚶ |
| Ballspill | 0.3 km |
| 🏊 Fresh Fitness Manglerud | 8 min ⚶ |
| 🏊 EVO Ryen | 13 min ⚶ |

Boligmasse



7% enebolig
12% rekkehus
72% blokk
8% annet

«Er hyggelig å bo her, stille og rolig :)»

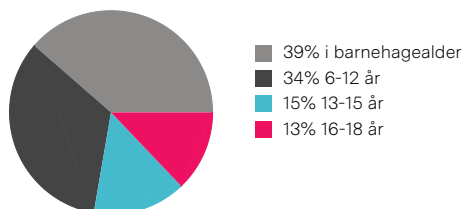
Sitat fra en lokalkjent

“

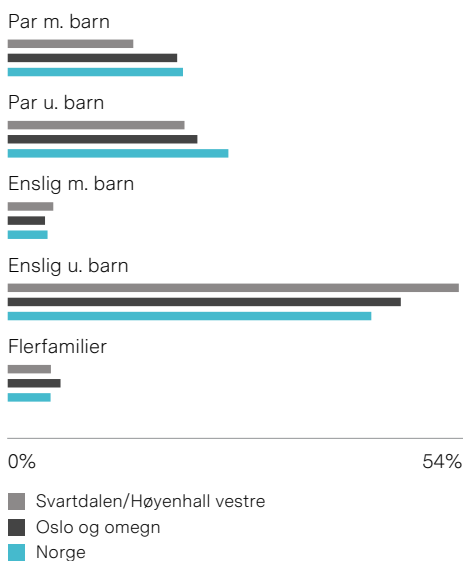
Varer/Tjenester

| | |
|----------------------|---------|
| 📍 Manglerud Senter | 8 min ⚶ |
| 📍 Apotek 1 Manglerud | 8 min ⚶ |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 25% | 33% |
| Ikke gift | 59% | 54% |
| Separert | 12% | 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

Leiligheten har en flott beliggenhet i et veletablert og familievennlig område på Høyenhall, kort vei unna Manglerud. Omgivelsene på Høyenhall består av villabebyggelse og leiligheter, og har en tilbaketrukket atmosfære preget av romslige og grønne hager. Her opplever du blant annet fordelen av enkel tilgang til godt utviklet infrastruktur, nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder samt kort vei til sentrum av byen - en god kombinasjon som oppsummerer mye av Høyenhalls attraktivitet.

Offentlig transport

Ryen stasjon finner du noen minutters gange unna, hvor reisetiden videre ned til sentrum er kun 9 minutter med T-banens linje 1 og 4 som har hyppige avganger i retning Jernbanetorget. Det er også flere bussruter i nærområdet, hvor 70-bussen passerer i Svartdalsveien like utenfor leiligheten.

Skole og barnehage

For en småbarnsfamilie er spesielt attraktivt med nærhet til en rekke barnehager, hvor Svartdalsparken Kanvas-barnehage, Manglerud barnehage og Rygin barnehage er blant de nærmeste. Det er heller ikke lang vei til Høyenhall barne- og ungdomsskole.

Rekreasjonsområder

Nærmeste rekreasjonsområde er skogsområdet ved Svartdalsparken som ligger like ved leilighet. Et ypperlig sted for hverdagslige gå- og løpeturer, eller avslappende timer i gresset sommerstid. I samme område finner du også en tuftepark som er perfekt for styrketrening i friluft.

Den nærliggende naturperlen Østensjøvannet byr på flotte turmuligheter og er et fint sted å legge søndagsturen. Fortsetter du lenger øst kommer du til større naturområder i vakre Østmarka. Marka har et rikt antall større og mindre sjøer samt et nettverk veier og løyper som passer utmerket for både lengre og kortere turer. Spenn skiene fast og legg ut på tur til markas mange koselige stuer når forholdene tillater vinterstid.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69437

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 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



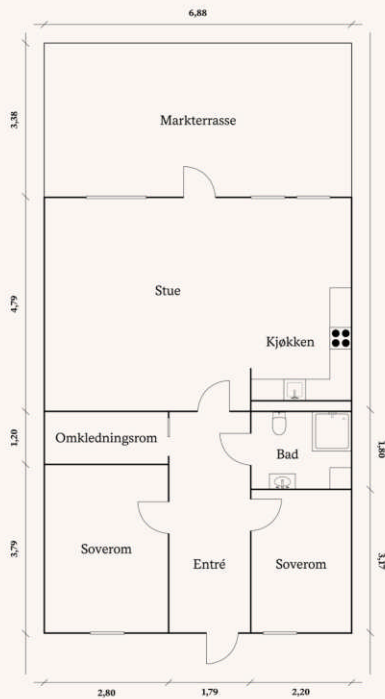
Plantegning

Boa

Svartdalsveien 77
0678 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.





