

Boa



Præsenteret af
Boa Ejendomsmedling





VIKTIG INFORMASJON

Beskrivelse (Type bolig)

Andelsleilighet tilknyttet borettslag.

Borettslag

Navn: Borettslaget Østerdalsgata 4-6

Andelsnummer: 28

Organisasjonsnummer: 946197661

Innhold

4. etasje: Gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og kontor. Balkong.

Fellesareal:

Bod på loft med skråtak på ca. 4 kvm (gulvareal på ca. 6 kvm). Bod i trappegang på ca. 1 kvm. Bod i kjeller på ca. 9 kvm, merket "4002".

Areal

Primærrom: 84 m²

Bruksareal: 98 m²

BRA-I: 84 m²

BRA-E: 14 m²

Primærrom inkluderer

Internt bruksareal: Gang, Bad, Kjøkken, Kontor, Stue, Soverom, Soverom 2

Antall rom / antall soverom

Antall rom: 3

Antall soverom: 2

Etasje

4

Tomt

Tomtestørrelse: 864 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Felles tomt for borettslaget.

Tomtetype: Eiet

Byggeår

1903

Ferdigattest

Boligen har ferdigattest / Exdok(attestert) - 1903.

Følger vedlagt.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges som en bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940.

Vei, vann, avløp

Boligen har atkomst fra offentlig vei. Den er tilknyttet offentlig vann og kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

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 5 899,-

Felleskostnader inkluderer: Herav:

Felleskostnader kr. 4.681,-

Kabel-tv Internett kr. 419,-

Kapitalkost. lån 1 OBBK01 kr. 799,-

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

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

Fellesskjeld

Fellesskjeld: Kr 201 000,-

Andel fellesskjeld per dato: 2024-06-01

Kommentar - Fellesskjeld: Lånenummer -

Restsaldo - Kapitalkostnader:

* OBBK01-98207470961 / kr. 77.822,- / kr. 799,-

* OBBK02-98207367621 / kr. 122.815,- / kr. 814,-

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bankforbindelse: Obosbanken
Lånenr: 98207470961
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr.2.013.606,-
Restløpetid: 11 år 3 md.
Terminer pr år: 12
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.01.06.2024: 6,10%

Bankforbindelse: Obosbanken
Lånenr: 98207367621
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr.4.891.992,-
Restløpetid: 24 år
Terminer pr år: 12
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.01.06.2024: 6,10%

Total gjeld: Kr 6 905 598,-
Total gjeld - per dato: 2024-06-01

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 23 662,-
Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 81062230

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 ut over 30 døgn i året.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 1 617 625,-

Sekundær formuesverdi: Kr 6 146 975,-

Årstall formuesverdi: 2022

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

Kommentar (andel): Lånenummer - Restsaldo - Kapitalkostnader:
* OBBK01-98207470961 / kr. 77.822,- / kr. 799,-
* OBBK02-98207367621 / kr. 122.815,- / kr. 814,-

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
Boligen er oppvarmet med vedovn i kjøkken, elektriske panelovner, samt varmekabler i bad og gang.

Energimerking
E - Rød

Parkering
Gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

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

VIKTIG INFORMASJON

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Diverse

Borettslaget består av 40 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).

Dyrehold er tillatt, men hunder og katter skal holdes i bånd i bakgården.

Det er vedtatt på årsmøte avholdt 2024 at det skal iverksettes rehabilitering av bakgårdsfasade, utføre nødvendige branntiltak samt oppussing av oppganger.

Radon

Boligen ligger minimum 3 etg. over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Omkostninger

Kr 7 200 000,- (Prisantydning)

Kr 201 000,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 7 401 000,- (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 7 420 157,- (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 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 overtakelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

I henhold til selgers egenerklæring:

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oslo Bad & Renovering totalrenoverte baderommet i oktober 2022.

Arbeid utført av: Oslo Bad & Renovering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja

Beskrivelse: Ja, alt ble fornytt ifbm renoveringen.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja

Beskrivelse: Det ble vedtatt på generalforsamlingen 21. mai 2024 at indre fasade skal rehabiliteres. Bakgrunnen for dette er at det blant annet er avdekket sprekker i fasaden. Rehabiliteringen ble påbegynt 10.juni 2024.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja

Beskrivelse: Det skal bygges nye boliger i SATS-bygget som ligger på andre siden av bygården. Dette har vært snakk om i mange år (fra da vi flyttet inn i 2018 også), men prosjektet blir stadig utsatt.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført en tilstandsvurdering av fasade ifbm rehabiliteringen av indre fasade som nå er i gang.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja

Beskrivelse: Det ble besluttet å gjennomføre forslag 1 til oppussing på generalforsamlingen 21. mai 2024. Dette innebærer rehabilitering av indre fasade, oppgradering av brannvern og oppussing av oppgang/trapperom.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Ja
Beskrivelse: Vi har hørt fra noen andre eiere her at de hørte for 6+ år siden ble funnet noe spor av rotter i kjeller, men at skadedyrfirma var inne og fant ikke noe med ang dette. Vi har ikke sett eller hørt noe om det siden vi flyttet inn i 2018.

Forbehold

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest 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.

VIKTIG INFORMASJON

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 følger 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 for 2023
Reguleringskart m/bestemmelser
Arealbekreftelse
Ferdigattest/ekspedisjonsdok.
Energiattest
Formuesverdi
Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag

1% (Provisjonssats av salgssum)
Kr 7 000,- (Foto liten pakke)
Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)
Kr 15 000,- (Tilretteleggingshonorar)
Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)
Kr 7 000,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no)
Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)
Kr 3 000,- (Visningshonorar)
Kr 7 000,- (Blink)
Kr 9 900,- (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)







Østerdalsgata 6 A er en lys og luftig 3(4)-roms leilighet med dekorativ innredning og praktisk planløsning. Leiligheten inkluderer stue, kjøkken/spisestue, to soverom, bad, kontor og entré, og kan skilte med en romslig balkong på ca. 5kvm. Et hyggelig hjem som må oppleves.

Borettslaget består av totalt 40 leiligheter med adresse Østerdalsgata 4-6. Her får du gleden av godt naboskap, i tillegg til et hyggelig fellesområde med lekestativ, gressplen, beplantning og sittegrupper.







Ditt nye hjem

Stue

Leilighetens åpne og luftige planløsning inkluderer blant annet en romslig stue med plass til både avslapning og sosiale sammenkomster. Stuen er pent dekorert med lyse fargetoner og slitesterkt tregulv, og har et klassisk uttrykk med vakker stukkatur. Rommet har gode lysforhold fra doble vindusflater, og byr på luftig atmosfære grunnet romslig takhøyde. Et herlig samlingsrom for familie og venner. Det er godt med areal for sofagruppe og stuebord.

Kjøkken

Kjøkkenet er separat plassert og utgjør et hyggelig sosialt rom for matlagning, baking og måltider. Rommet inkluderer en praktisk kjøkkeninnredning av typen Kvik, som i 2024 er påkostet med ny stekeovn, kjøkkenvifte og slipte benkeflater. Innredningen har et moderne nordisk preg, og er praktisk utformet med god oppbevaring- og benkeplass. I tillegg inkluderer kjøkkenrommet godt med areal for et langstrakt spisebord. Et perfekt sted å invitere venner og familie hjem til. På varme sommerdager kan du enkelt åpne opp døren mot balkongen, og i vinterhalvåret vil den moderne peisen bidra med lun varme.

Balkong

I sommerhalvåret vil leilighetens balkong være gull verdt. Her kommer du ut til et romslig uterom på ca. 5kvm som er praktisk utformet med god plass til utemøbler. Plasseringen mot syd/sydøst byr på fine solforhold og hyggelig utsyn, hvor du her kan nyte dagene i rolige og avslappende omgivelser.

Soverom

Leilighetens to soverom legger godt til rette for en familie. Begge soverommene er av gode størrelser med romslig areal for seng, nattbord og annen innredning, og oppleves lyse og luftige. Et av rommene inkluderer sitt egne walk-in

closet/kontor, noe som vil oppleves svært praktisk i hverdagen.

Bad

Baderommet ble sist oppusset 2022 og er dekorativt innredet med flislagte gulvflater og slette veggflater. Innredningen inkluderer vegghengt toalett, servant med underskap, regndusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Rommet har et helhetlig og moderne uttrykk, med et lunt gulv og god belysning. Et ypperlig rom å starte dagene på.

Entré

Den romslige entréen er innredet med dekorative historiske gulvfliser, og er praktisk utformet med adkomst til flere av leilighetens rom. Her har du godt med plass for knagger, kommode og lignende.

Fasade og fellesareal

I bakgården finner man et velstelt fellesområde med et moderne lekestativ, perfekt for de yngste beboerne. Det er flere sittegrupper som gir et ypperlig sted å nyte lunsjen eller møte naboer. Fellesarealene er opparbeidet med steinbelagte arealer, gressplen, beplantning og asfalterte adkomstveier/plasser.

Borettslaget Østerdalsgata 4-6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946 197 661. Borettslaget ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Østerdalsgata 4 A-B, Østerdalsgata 6 A-C. Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.





Østerdalsgata 6 A



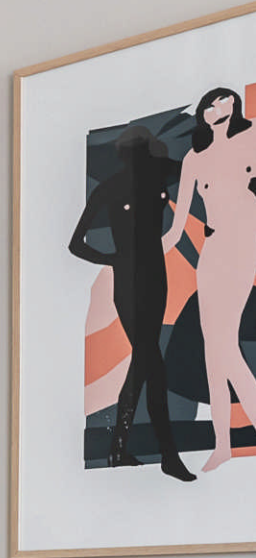






Østerdalsgata 6 A

























Østerdalsgata 6 A

















BYRIEDO

15





Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Innvendige overflater: Gulvflatene består av fliser og tregulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Stukkatur i stue.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning type Kvik med hvite glatte fronter i benkeplater i heltre, underlimt oppvaskkum, veggmontert, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

Bad: Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport: Klassisk bygård i mur oppført i 1903. Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasadene har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Tretrapp med smijernrekkverk og håndløper i tre mellom etasjene. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann (B30) og Lydklassifisert (35 db) entredør. Balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra kjøkken som er orientert mot syd/sydpøst.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille / gulv mot grunn:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjvheter/plan- og helningsavvik samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjvheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak: Ingen
Tilstandsgrad 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig / Vinduer:

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene fra 1987 er overskredet, disse vinduene er værslitte og med sprekker i treverk, samt med harde tetningslister.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

- Dører:

Brann (B30) og Lydklassifisert (35 db) entredør. Mer enn halvparten av forventet levetid på døren er overskredet. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konsekvens/tiltak
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Overflater vegger og himling bad:

Veggflatene består av fliser og malte veggflater.

Takflatene består av malte takflater.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen som ikke er egnet til dette formålet.

Det anbefales at karm og listverk fuktbeskyttes til tross for at dette er vanskelig å gjennomføre, avviket er av mindre betydning.

- Kjøkken, Overflater og innredning:

Innredningen vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje og med enkelte sår, samt enkelte fronter med svelling. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringdagen.

- Kjøkken, avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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





Østerdalsgata 6 A





Nabolagsprofil

Østerdalsgata 6A - Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|---|------------------|
| Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110 | 2 min 0.2 km |
| Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 8 min 0.6 km |
| Oslo Hospital Linje 13, 19 | 20 min 1.6 km |
| Tøyen stasjon Linje RE30, R31 | 20 min 1.5 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 11 min 4.1 km |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser | 1 min 0.1 km |
| Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser | 7 min 0.5 km |
| Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser | 9 min 0.6 km |
| Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser | 7 min 0.5 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser | 15 min 1.1 km |
| Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser | 7 min 0.5 km |
| Hartvig Nissens skole 630 elever | 16 min 1.2 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

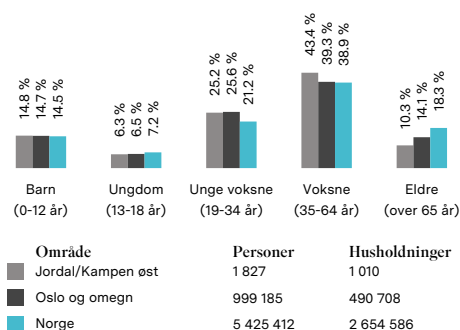
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|---|-----------------|
| Etterstadgata barnehage (1-5 år) 27 barn | 3 min 0.3 km |
| Munik barnehage (1-5 år) 21 barn | 4 min 0.3 km |
| Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn | 5 min 0.4 km |

Dagligvare

| | |
|----------------|-------|
| Kiwi Vålerenga | 4 min |
| Kiwi Jordal | 4 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Tog/t-bane



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



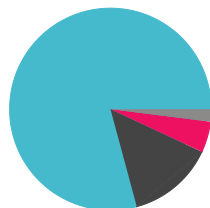
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

| | | |
|--|--------|---|
| ⊕ Jordal ballbane og skatepark | 4 min | 🚶 |
| Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill | 0.3 km | |
| ⊕ Kampen skole | 6 min | 🚶 |
| Aktivitetshall | 0.5 km | |
| 🏊 SATS Kampen | 1 min | 🚶 |
| 🏊 Mudo Gym Etterstad | 9 min | 🚶 |

Boligmasse



2% enebolig
14% rekkehus
80% blokk
5% annet

«Det er lett å komme seg til steder med buss og t-bane.»

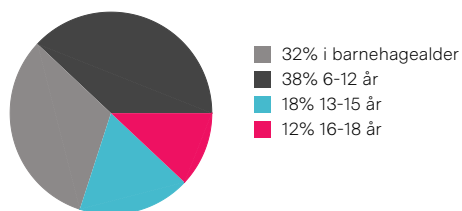
Sitat fra en lokalkjent



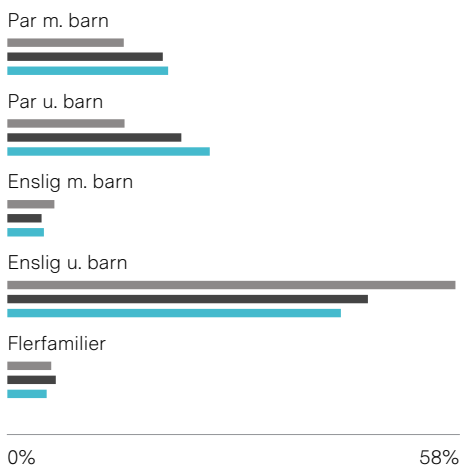
Varer/Tjenester

| | | |
|--------------------------|--------|---|
| 📦 Fyrstikketorget | 13 min | 🚶 |
| 📦 Vitusapotek Ensjø Torg | 9 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 19% | 33% |
| Ikke gift | 67% | 54% |
| Separert | 13% | 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Nærområde

Område

Leiligheten har en attraktiv plassering på Kampen/Vålerenga - en hyggelig plassering som legger til rette for enkel hverdagslogistikk. Her vil du bo i et familievennlig område, og samtidig ha kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Offentlig transport

Området har et svært godt kollektivtilbud via buss, tog, trikk og T-bane. Både buss 37, 60, 100 og 110 finner du like ved, og buss 20 stopper i nærområdet. Fra Ensjø T-banestasjon går det en rekke linjer, og med bil tar det ca. 9 min til Økern, 7 min til Grünerløkka, 7 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn. Oslo bysykkel har i tillegg et stativ like ved dersom du ønsker å benytte deg av dette tilbudet.

Skole og barnehage

Nabolaget inkluderer et godt utvalg skoler og barnehager. Nærmeste barnehage er Munik barnehage og Etterstad barnehage som begge ligger like ved leiligheten. Kampen skole og Jordal finner du også innenfor kort gangavstand.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på en av de to KIWI-forretningene i nærheten, eller på Coop Prix Etterstad. Det er også flere hyggelige kafeer og restauranter i nærheten som blant annet Kampen bar, Farine, Fuglen, Kampen Bistro, La Pietra og Smia galleri. Oslo City ligger snau 2 km unna og har det meste man måtte trenge. Det er i

tillegg kort vei til Tøyen, Grønland Basar og Fyrstikktorget med et rikt og variert utvalg. Grünerløkka og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon, sykkel eller bil.

Den siste tiden har det åpnet flere nye serveringssteder i nærområdet, som ZZpizza i St. Halvardsgate, med byens kanskje beste pizza. En av Oslos minste kaffebarer, Kiosk, ligger i den ikoniske bensinstasjonen kort vei unna hjemmet.

Området har også et godt utvalg servicetilbud for de treningsglade. SATS Kampen ligger ca. 100m unna hjemmet, mens Jordal Amfi og idrettsanlegg ligger ca. 450m unna.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69688

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

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Vedtakter og husordensregler

Årsmøtepapirer for 2023

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest/ekspedisjonsdok.

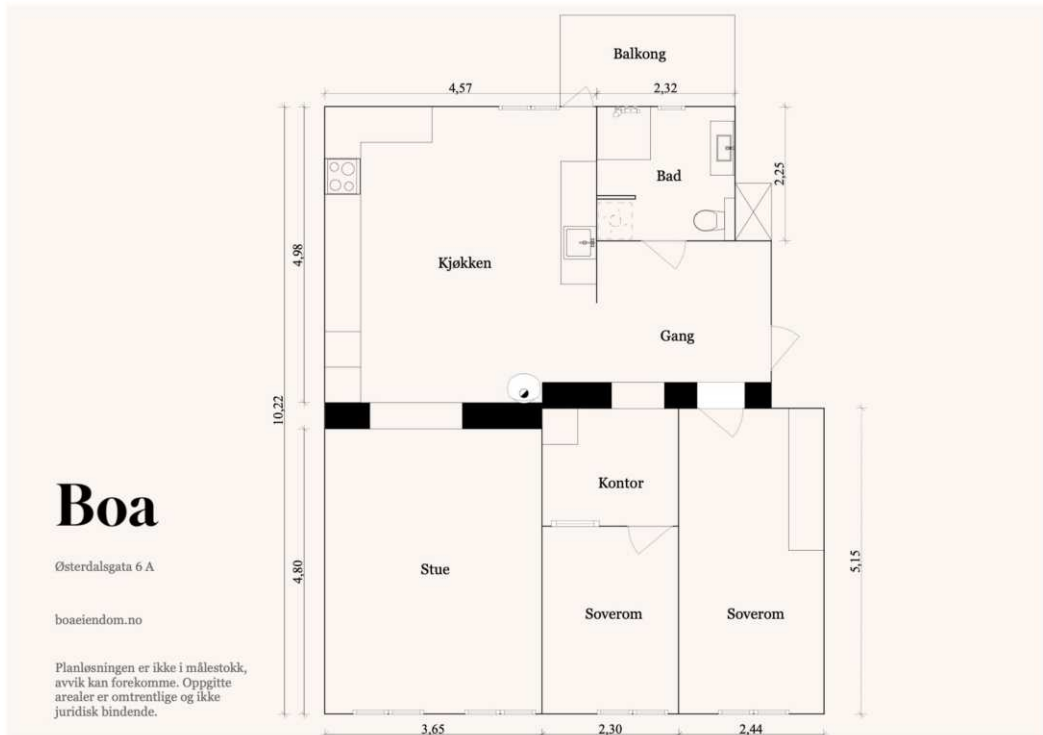
Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



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 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.







De kaller det bolig,
vi kaller det hjem.