

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
8 000 000,-

Omkostninger
8 017,-

Totalpris
8 431 781,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet

Borettslag
Navn: BORETTSLAGET ROSENHOFF KV 3
Andelsnummer: 6
Organisasjonsnummer: 968118072

Innhold
Kjeller: Trappegang, kjellerstue, soverom og kontor/gjesterom. Kontor/gjesterom fungerer i dag som det fjerde soverommet, men er litt for lite til å bli godkjent som soverom.

1. etasje: Entré/gang, bad, stue med trapp til kjeller, kjøkken med spisestue og to soverom. Kleskott og bod.

Andelen disponerer bod i felles kjeller på ca. 1kvm, og bod med skråhimling på felles loft med ca. 8kvm gulvareal.

Areal
Primærom: 109 m²
Bruksareal: 113 m²

Primærom per etasje
Kjeller: Trappegang, kjellerstue, 2 soverom.
1. etasje: Entré/gang, bad/wc, stue med trapp til kjeller, kjøkken med spisestue, to soverom.

Konklusjon og kommentar til areal: Kommentar til lovliggheit iht. tilstandsrapport:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjelleren er opprinnelig inntegnet med kjellerstue og disp.rom. Dagens planløsning er omdisponert til kjellerstue og to disp.rom som begge benyttes som soverom.

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:
Alle areal er ca. mål og avvik på opptil +/- 3% kan

forekomme, grunnet avrundingsmetoder. Alle areal er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene og være måleverdige etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og påstemplede tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken. Andelen disponerer bod i felles kjeller på ca. 1,0m²., og bod med skråhimling på felles loft med på ca. 8m² gulvareal.

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 5 / Antall soverom: 4

Etasje
1

Tomt
Tomtestørrelse: 294.8 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Borettslaget fester tomten av Oslo Kommune. Tomtens areal er 7.703 kvm. G.nr. 226, b.nr. 001, 002, 050, 052, 054, 059, 060, 061, 062, 063, 082, 083, 084 og 085.

Festekontrakten mellom Borettslaget Rosenhoff kv 3 og Oslo kommune for gnr./bnr. 226/1 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 01.11.1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens §2. Festekontrakten utløper dermed den 31.10.2021.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Rosenhoff kv 3 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens §36.

Tomtetype: Festet

Byggeår
1922

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Boliger får et bunnfradrag på inntil fire millioner kroner for hver selvstendige boenhet.

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 7 427,-

Felleskostnader inkluderer: Internett / kabel-TV, felles forsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, driftskostnader m.m.

Felleskostnader: Kr. 6 889

Internett kr. 268,71

Kabel-TV kr. 268,71

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

Fellesgjeld

Fellesgjeld: Kr 423 764,-

Lånebetingelser: Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16366751061, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.05.2023: 4.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 87

Saldo per 25.05.2023: 28 115 487

Andel av saldo: 423 765

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.12.2044)

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

Total gjeld: Kr 28 115 486,-

Andel felles formue

Kr 28 954,- er dato: 2022-12-31

Forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 76594954

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst et av de siste to årene.

Utleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker.

Hvitevarer / Tilbehør

Det gjøres oppmerksom på liste som gjelder fra 01.01.2020 angående løsøre og tilbehør.

Oversikten er utarbeidet av Norges

Eiendomsmæglerforbund, Eiendom Norge og

Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

Følgende medfølger ikke:

Entré:

String Hyllesystem i eik og hvit metall

Knaggrekke fra Vitra Hang It All

Kjøkken:

Kombiskap (kombinert kjøleskap og fryser)

7-armet taklampe (messing/«gull»)

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

Bad:

Vaskemaskin og tørketrommel

Hovedstue:

Svalnäs Hyllesystem fra IKEA (vegghengte bokhyller) 6-armet taklampe (messing/«gull»)

Hovedsoverom 1.etg:

Garderobeskap med korkdører (1 enkelskap + 1 dobbeltskap) inkludert innmat

Taklampe (bambus/rotting)

Barnerom/soverom 1.etg:

Taklampe (bambus/rotting)

VIKTIG INFORMASJON

Kjellerstue:

Komplett String Hyllesystem i eik og hvit metall (samtlige 3 seksjoner å skuffer, skap og hyller)
TV og medfølgende veggfeste
Vegghengt håndlaget teppe
Vegghengt stativ for kontorsaker fra IKEA (under kjellertrappen)

Barnerom/soverom underetasje:

4 stk. vegghengte bokhyller fra IKEA

Gjesterom/kontor i underetasje:

Garderobeskap med korkdører (1 dobbeltskap) inkludert innmat

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme og panelovner i kjeller. Varmekabler på bad og kjøkken samt panelovner i 1. etasje.

Energimerking

F - Orange

Parkering

Parkeringsforhold: Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet. Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. 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/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Regulering

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

Eiendommen er berørt av følgende reguleringsplaner:

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-178GO

Vedtatt: 06.11.1942

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

Eiendommen 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:

Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,308

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Urådighet

BEGRENSING I RÅDERETT

BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M. V.

Viktig informasjon

Informasjon om borettslaget:

- Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 består av 103 boliger og 1 næringslokaler.

- Det er forkjøpsrett for beboere i borettslaget.

- Det er ikke generell adgang til dyrehold i borettslaget. Alt dyrehold skal godkjennes av Styret før anskaffelse.

- Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

- 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.

- Borettslaget har ikke individuell

nedbetalingsordning.

- Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.
- Det er ikke andre en fysiske personer som kan eie en andel i borettslaget.

Konsesjon

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.

Odelsrett: Det er ikke odel på eiendommen.

Omkostninger

Kr 8 000 000,- (Prisantydning)

Kr 423 764,- (Andel av fellesgjeld)

KR 8 423 764,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 6 850,- (Boligkjøperforsikring Buysure)

Kr 480,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 480,- (Tinglysing skjøte)

Kr 207,- (Pantattest kjøper)

KR 8 017,- (Omkostninger totalt)

KR 8 431 781,- (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, befarng 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 overtagelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Buysure. Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

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

VIKTIG INFORMASJON

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.

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 kontraktsvilkårene. 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

Selgers vederlag

1.2% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 0,- (Visningshonorar)

Kr 7 000,- (Foto liten pakke)

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

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 10 000,- (Tilretteleggingshonorar)

Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)

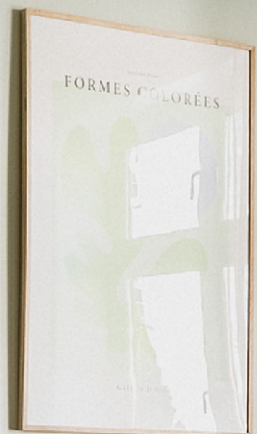
Kr 5 400,- (Blink)

Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)









Dette er en nydelig leilighet med innholdsrik og familievennlig planløsning over to etasjer. Et særdeles flott hjem som nærmest gir deg rekkehusfølelsen midt i byen! Leiligheten inkluderer to stuer, kjøkken, tre soverom, kontor/gjesterom, bad og entré, og har en særdeles attraktiv internbeliggenhet i høy første etasje som er ideelt for barnefamilier. I tillegg får du gleden av å bo i et hyggelig borettslag med vakre felleshager, plantekasser, pizzaovn og mye mer. Et herlig bosted som må oppleves.

Leiligheten er gjennomgående oppusset/modernisert de senere årene.







Ditt nye hjem

Entré

Allerede i entréen får du et godt inntrykk av leilighetens velholdte standard og gjennomtenkte innredning. Her kommer du inn i et særdeles romslig inngangsparti, praktisk utformet med god plass til knagger, kommoder eller lignende. Veggoverflatene er nydelig malt i en dus rosatone som passer ypperlig inn med de originale gulvbordene, og rommet inkluderer en smart bod med ekstra lagringsplass.

Stue og kjellerstue

Hovedstuen og kjellerstuen er nydelig malt i den samme svalende grøntonen - en dekorativ innredningsdetalj som skaper sammenheng mellom rommene. Begge rommene har særdeles god plass til innredning, og er praktisk fordelt mellom etasjene. Her kan familien enkelt dele seg etter ulike ønsker og behov.

Hovedstuen har en flott plassering i leiligheten, og er nydelig innredet med originale tregulv og lun peis. Kjellerstuen preges av dekorative takbjelker og lysmalte gulv, og har en lun og koselig atmosfære. Legg også merke til det romslige arealet under trappesatsen – en smart plass for hjemmekontor eller lekser.

Kjøkken

Kjøkkenet har en separat plassering i leiligheten, og er romslig utformet i likhet med stuen og kjellerstuen. Her kommer du inn til et særdeles lyst og luftig kjøkkenrom, pent innredet med historiske blå fliser, nydelig fargetone og praktisk kjøkkeninnredning med duse fargetoner. Innredningen har godt med oppbevaringsplass til alt du trenger i det daglige, og rommet har en flott plassering med utsyn over fellesområdet. Her er kjøkkenplaten såpass dyp at du enkelt kan sitte i kjøkkenvinduet og drikke morgenkaffen med utsyn til syrintrærne i bakgården.

Kjøkkenrommet for øvrig har romslig med areal til et spisebord. En perfekt samlingsplass for morgenfrokoster, både raske og lange. Gulvet er lunt som følge av varmekabler.

Soverom

Leilighetens tre soverom legger godt til rette for en familie. Et av rommene fremgår som det naturlige hovedsoverommet, mens de to øvrige vil fungere utmerket som barnerom. Alle soverommene er pent malt i tidsmessige fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning. To av soverommene er plassert i første etasje, mens et er plassert i underetasjen.

I tillegg til soverommene inkluderer leiligheten et praktisk gjesterom/kontor. Dette rommet er i dag innredet som soverom, men er noe under minstekravet i forhold til størrelse. Et hyggelig og pent rom, dekorativt innredet med sjarmerende panelvegger, takbjelker og spotlights.

Bad

Baderommet er lyst og praktisk utformet, og inkluderer nærmest alt av fasiliteter! Her finner du dobbel servant, badekar med dusj, toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, samtidig som baderommet har romslig med gulvareal for store og små.

Fellesområde

Dette er et svært ettertraktet bosted for barn og voksne i alle aldre. Her får du gleden av et særdeles vakkert fellesområde hvor både solforhold, utnyttelse og beplantningen er helt upåklagelig - et perfekt sted å rusle ut til gjennom sommerhalvåret.

Bakgården er utformet med ulike plan (øvre- og nedre plan) som er sammenbundet av en flott steintrapp på midten og småveier på sidene.

















































Dekoratīvā trappesats-mēlām etāsiene sām smārt
hjemmekontorplāss.

















Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

- Gulv: Malte parkettgulv i kjeller. Originalte heltregulv med slipte og lakkerte overflater i entré/gang, stue og begge soverom i 1. etasje. Oppforet gulv med flisbelagte historiske fliser på kjøkkenet.

- Innervegger: Pussede og malte murvegger, utforete gips-/panelvegger med pussede og malte overflater i kjeller. Pussede og malte murvegger og gipsplater med sparklede, pussede og malte overflater i 1. etasje.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Taktekking: Taktekking består av taksten. Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30-60 år. Betraktning er foretatt fra gate. Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30-60 år. Takrenner og nedløpsrør synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Veggkonstruksjon: Yttervegger, bærende konstruksjoner og brannskillende mellomvegger er oppført i teglsten. Veggkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Utvendige fasader er pussede og malte. Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20-60 år. Vegger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Takkonstruksjon/Loft: Valmet takkonstruksjon oppført i tre. Takkonstruksjonene forventes å være

oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Takkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde

Vinduer: Malte vindusrammer og vinduskarmer med 2-lags isolerglass fra 2004. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere. Elementene/materialene kan ha 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. 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 B30/DB35 entrédør med malte glatte overflater fra felles trappeoppgang. Brannklassifisert B30 dør med glatte overflater fra kjellerstue til felles kjeller. Normal tid før utskifting av innvendige 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 dørkarmen, 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.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Innvendig - Etasjeskillere: Det er avvik: Målt høydeforskjell på mellom 5-20mm. gjennom de oppmålte rom i 1. etasje, hvilket ikke er unormalt for eldre bygårder i området. Skjevhetene gjelder kun i de eldre tilfeller. TG er satt på bakgrunn av generell alder, isolasjonsevne og visse skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillerne. Det er noe begrenset isolasjonsnivå i eldre etasjeskillere. Det kan oppleves noe trinnlyd mellom etasjene.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Det er avvik: Dokumentasjon på utført arbeid på kjøkken og våtrom er ikke fremvist. Arbeidene er utført i regi av én tidligere eier.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Vinduer

Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av den normale levetid som kan forventes av isolerglassene er nådd.

Innvendig - Overflater gulv

Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av generell alder, stedvis svikt og bruksslitasje på parkettgulv og originale tregulv.

Innvendig - Rom Under Terreng

Det er avvik: Det er ikke foretatt hulltaking i kjellervegger, da disse består av mur- og betongkonstruksjoner. Det er ikke foretatt hulltaking i utforete panel-/gipsegger, da det er synlig åpne murvegger. Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i innvendige åpne murvegger. Det er registrert mindre utslag. Dette er dog normalt i eldre kjellervegger da dette er å betrakte som kapilæroppslag i fundamenter og grunnmurer da bygget ikke er oppført med fuktsperre. Det som vanligvis forbindes med

fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være andre fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og beslåtte vegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt på et tidlig tidspunkt.

Innvendig - Innvendige trapper

Det er avvik: Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet av estetiske grunner.

Våtrom - Gulv, konstruksjon og fall - bad/wc

Det er avvik: Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater og er noe under 25mm.

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - bad/wc

Det er avvik: Gulvkonstruksjonene på våtrommet er vurdert, med bakgrunn i at forventet brukstid for sluk, membran/tettesjikt er nådd. Ved visuell kontroll er det synlig plastsluk med klemringsfunksjon og tilfredsstillende membraner i gulvet, samt i rørkasse ved fordelingsstammer/stoppekran. Dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet er ikke fremvist, og mer normal forventet brukstid for sluk, membran/tettesjikt er trolig snart nådd, til tross for at våtrommet er oppusset i 2021.

Våtrom - Vegger, membran og tettesjikt - bad/wc

Det er avvik: Veggkonstruksjonene på våtrommet er vurdert, med bakgrunn i at forventet brukstid for membran/tettesjikt snart er nådd. Dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet er ikke fremvist.

Våtrom - Ventilasjon - bad/wc

Det er avvik: Det er noe begrenset luftespalte under dørbladet for fri gjennomføring av tilluft til våtrommet.

Kjøkken - Avtrekk - kjøkken med spisestue

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

Det ingen annen avtrekksløsninger fra kokesonen/kjøkken. TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Det er avvik: Dokumentasjon på utført arbeide på kjøkken og våtrom er ikke fremvist. Arbeidene er utført i regi av én tidligere eier.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Det er avvik: Naturlig og termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerer tilfredsstillende. Det er ikke foretatt kontrollmålinger da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne. TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er avvik: Varmtvannsberederens normale levetid som kan forventes er snart nådd. Berederen er montert i rom uten sluk. Iht. ny forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,95W være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med stikkontakt før 2014. Kravet gjelder ved montering av ny bereder.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Skjult og åpent elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert i felles trappeoppgang. Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en

stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løst eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Dokumentasjon og samsvarserklæring fra nye varmekabler på våtrommet er fremvist. Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elsjekk på elektriske anlegg der det ikke er utført el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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







Dynekilgata 4

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 158 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Rosenhoff	4 min	🚶
Linje 17	0.3 km	
🚶 Rosenhoff	4 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer	0.4 km	
🚶 Carl Berners plass	8 min	🚶
Linje 5	0.7 km	
🚶 Tøyen stasjon	20 min	🚶
Linje RE30, R31	1.5 km	
🚶 Oslo S	8 min	🚶
Totalt 18 ulike linjer	2.7 km	

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
340 elever, 27 klasser	0.9 km	
Sinsen skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
629 elever, 31 klasser	0.9 km	
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)	12 min	🚶
153 elever, 12 klasser	1 km	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	15 min	🚶
507 elever, 23 klasser	1.2 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	14 min	🚶
420 elever, 30 klasser	1.3 km	
Foss videregående skole	16 min	🚶
600 elever, 20 klasser	1.3 km	
Hersleb videregående skole	21 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Naboskapet

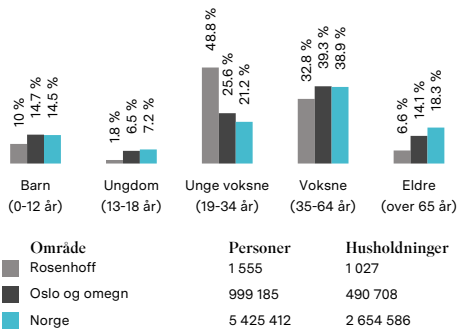
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Dynekilen barnehage (0-5 år)	2 min	🚶
124 barn	0.2 km	
Sophies Hage barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
224 barn	0.4 km	
Hammerfestgata barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
53 barn	0.7 km	

Dagligvare

Kiwi Rosenhoff	4 min	🚶
Rema 1000 Rosenhoff	7 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 Eiendomsmegling Oslo Vest 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 2023

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 97/100

 **Servertingstilbud**
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

- 

Rosenhoff
Aktivitetshall, ballspill

2 min 
0.2 km
- 

Torshovdalen
Ballspill

5 min 
0.4 km
- 

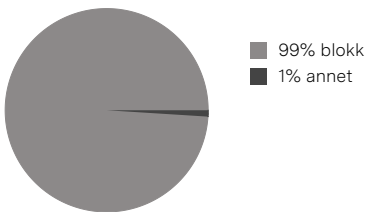
SATS Carl Berner

4 min 
- 

Fresh Fitness Sinsen

5 min 

Boligmasse



«Rolig, fint, nært det meste.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

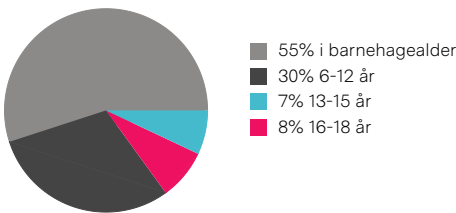
Carl Berner passasjen

5 min 
- 

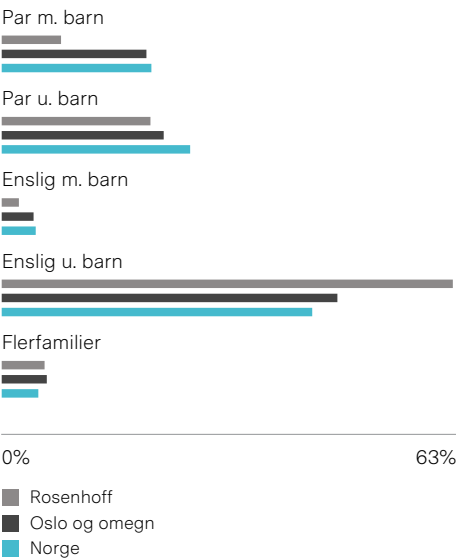
Apotek 1 Carl Berner

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 Vest 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 2023

Nærområde

Område

Leiligheten har en tilbaketrukket og samtidig lett tilgjengelig beliggenhet i rolige omgivelser på Rosenhoff, midt mellom de kollektive knutepunktene Sinsen/ Carl Berners plass på den éne siden og Grünerløkka/Torshov på den andre. Her får du også nærhet til Carl Berners gode shoppingmuligheter og kort avstand til det meste av uteliv, serveringer og forretninger omkring Gamle Oslo og Grünerløkka.

Matbutikk

Dagligvarer kan du handle på KIWI, REMA 1000 eller søndagsåpne Bunnpris eller Joker. Det er også kort vei til den moderne Carl Berner-passasjen.

Offentlig transport

Adkomsten til leiligheten er enkel med kollektive transportmidler, hvorav både trikk og buss er innenfor to minutters gange. 33-bussen, den døgnskutinuerlige 31-bussen samt 17-trikken stopper i Trondheimsveien kort vei unna, mens Flybussen tar deg effektivt opp til Gardermoen fra samme gate.

T-banen kan man enkelt ta fra holdeplassene Carl Berner og Sinsen. Begge ligger ca. 9-14 minutters gange unna leiligheten. Carl Berner er holdeplass for linje 5 Ringen/Sognsvann, og Sinsen er holdeplass for linje 5 i tillegg til linje 4 Bergkrystallen/Vestli. Ta gjerne banen til Frognerseteren og Sognsvann for hverdagslige

løpeturer, eller sett deg på bussen direkte opp til skisporene i Lillomarka vinterstid.

Rekreasjonsområder

Vakre Torshovdalen ligger kun 150m unna leiligheten og er et ypperlig alternativ for hverdagslige gå- eller løpeturer i grønne omgivelser. Som nærmeste nabo har man også Rodeløkka Kolonihage, som er et hyggelig og rolig område hvor man sommerstid har både utekafé og markeder. Nærområdet inkluderer for øvrig flere av byens flotteste parker; både Botanisk Hage, Tøyenparken og Ola Narr som er innenfor en kort rusletur sydover.

Utenom de fine parkområdene er også områdets mangfoldige tilbud av treningsstudioer gode alternativer for innendørs aktivitet; byens største SATS og Fresh Fitness ligger begge innenfor kort gangavstand.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger
om leiligheten besøk vår
hjemmeside:
boaeiendom.no/hjem/69096

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



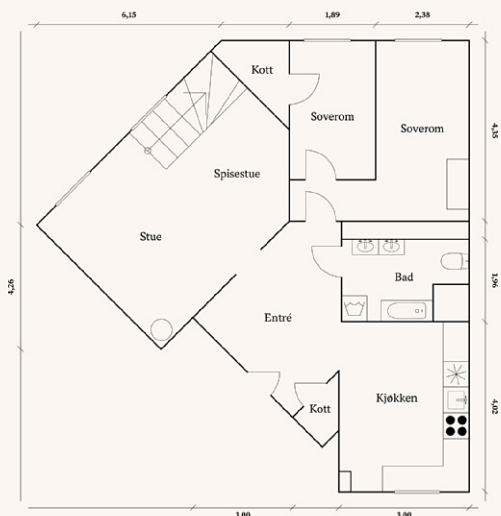
Plantegning

Boa

Dynekilgata 4
0569 Oslo

boaeiendom.no

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

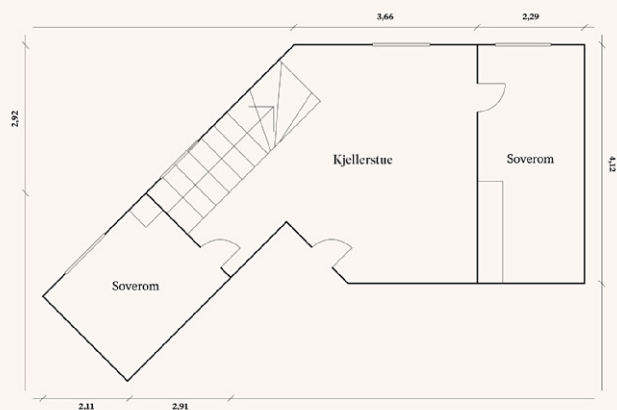


Boa

Dynekilgata 4
0569 Oslo

boaeiendom.no

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



Tommy Friestad

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

Tlf: 959 95 320

Mail: tommy@boaeiendom.no

Om megleren:

Friestad har jobbet 18 år som megler og spesialisert seg på salg av unike eiendommer.

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

I 2019 vant Eiendomsmegler MNEF Tommy Friestad 2 x Årets Gullmegler. Han vant Gullmegleren for beste presentasjon av bruktbolig samt Gullmegleren for beste presentasjon av Nybygg / Prosjekt.

I 2017 vant Friestad kåringen av beste markedsføring av bruktbolig. Han fikk også i 2017 tildelt Finn.no sin "Årets beste boligannonse" blant hele 97.000 finn-annonser.

Om Boa Eiendom:

Boa Oslo Vest, med fokus på visuell kommunikasjon.

Vi er et nytenkende eiendomsmeglerforetak som holder til i Schøningsgate 7 på Majorstuen.

Vi har fire erfarne meglere med i snitt på mer enn 10 års erfaring. Flere av våre eiendomsmeglere har vunnet tittelen 'Årets Gullmegler', kåret av Norges Eiendomsmeglerforbund. Alle våre ansatte har et stort engasjement og en folkelig tilnærming i møte med våre kunder.

Har du et unikt hjem med særegen stil, og i tillegg brukt tid, penger og kjærlighet på å skape et drømmehjem som nå skal selges? Vi sørger for at hjemmet ditt oppleves fra sin mest verdifulle side, og at vi når ut til de rette kjøperne. Dette kan vi sikre gjennom profesjonelle produksjoner og presentasjoner av høy kvalitet.





4

Dynekilgata 4

