

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
7 280 000,-

Omkostninger
8 017,-

Totalpris
7 497 017,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet

Borettslag
Navn: BORETTSLAGET LINDERN KV 1
Andelsnummer: 28
Organisasjonsnummer: 947638246

Innhold
2. etasje: Entré/gang, bad, kjøkken, stue/spisestue og to soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg en felles kjellerbod på ca. 9kvm og en loftsbod med skråtak, ca. 2,5kvm gulvareal.

Areal
Primærrom: 68 m²
Bruksareal: 68 m²

Primærrom inkluderer
Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom.

Konklusjon og kommentar til areal: Kommentar til lovlighet iht. tilstandsrapport:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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 og "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og påstemplede tegninger med angitt

rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken. Åpning til eventuelle trapp er medregnet.

Andelen disponerer i felles kjeller på ca. 9,0m². og bod med skråtak på felles loft på ca. 2,5m².

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

Etasje
2

Tomt
Tomtestørrelse: 328 m². Tomtetype: Festet.

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Borettslaget fester tomt avOslo kommune. Festekontrakt datert 01.11.1951gjelder for 70 år. Festeavgiften reguleres hvert 10 år (sist regulert 01.12.11). Festekontrakt innhentes hos kartverket.

Byggeår
1917

Ferdigattest
Geitmyrsveien 66-68 - Vaaningshus - Eks-dok (uattestert) - 1918

Vei, vann, avløp
Offentlig vei, 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 5 256,-

Felleskostnader inkluderer: Kabel-tv/ internett, felles forsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, driftskostnader m.m.

Herav:

Felleskostnader: 4.541,-

Lån: 715,-

Kapitalkostnader utgjør kr. 780,- De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten.

I tillegg til felleskostnadene ble det betalt kr. 312,- i eiendomsskatt i 2022.

Generalforsamlingen i 2007 vedtok at felleskostnadene skal økes den 1.juli hvert år med minimum konsumprisindeks fra foregående år.

Fellesgjeld

Kr 209 000,- per dato: 2023-03-10

Lånebetingelser:

Lånenr: OBBK01-98207951641

Type: Annuitet

Restsaldo: 13.116.728,-

Restløpetid: 23 år 1 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 4,35%

Andel av saldo: 200.889,-

Lånenr: OBOS02-98208082248

Type: Annuitet

Restsaldo: 499.050,-

Restløpetid: 25 år

Term pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 4,35%

Andel av saldo: 8.061,-

Festetomt utgjør 0 kr av boligensformuesverdi og 14 892 kr av gjeld.

Total gjeld: Kr 13 615 778,-

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 56657177

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.

Formuesverdi

Primær formuesverdi: Kr 1 577 574,-

Sekundær formuesverdi: Kr 5 679 265,-

Årstall formuesverdi: 2021

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.

Alt av løsøre følger med i henhold til forskrifter (Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, panelovner 3 stk, peis, tilkobling til fellesanglegg for tv og internett, badekar etc).

I leiligheten følger i tillegg med 2+1 garderobeskap på hovedsoverom samt innebygd garderobeskap i gangen. Selger har også bygd (og tilpasset) et hyllesystem fra IKEA i kjellerboden som kan følge med hvis kjøper ønsker.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmekabler i gulv på bad.

Energimerking

G - Orange

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beboerparkering. Lademulighet for elbil i enden av Linderngata.

VIKTIG INFORMASJON

Selskapet har 20 p-plasser til utleie. Andelseiere må sette seg opp på venteliste hos styret. P-plassen følger ikke boligen ved salg. Andelseiere som disponerer plass, som et gode etter ansiennitetsprinsippet, skal ha folkeregistrert bostedsadresse i Lindern Kvartal 1, og minimum bruke parkeringsplassen 15 kalenderdager i løpet av en måned. Avvik i bruk i forbindelse med ferier aksepteres.

Det etableres ytterligere ladestasjoner for elbil i enden av Linderngata.

Regulering

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og næringsformål.

Eiendommen ligger inn under reguleringsplan: S-2255 Saken gjelder: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.15, sak 262 (Kommuneplan 2015- Oslo mot 2030 - smart, trygg og grønn).

S-171GO Saken gjelder: Reguleringsplan for Nordre bydel I.

966 Saken gjelder: Omregulering av Armauer Hansens gate mellom Linderngate og Kirkeveien.

Eiendommen ligger under kommunedelsplan: KDP-17 Saken gjelder: kommunedelplan for torg og møteplasser.

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 1,898
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT MED FLERE BESTEMMELSER

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse

Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Viktig informasjon

Opplysninger om borettslaget:

- Borettslaget består av 81 leiligheter.
- Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.
- Dyrehold må søkes styret. (Det er flere beboere som har hund).

- 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.

Diverse iht. forretningsfører:

- Telenor er borettslagets leverandør av kabel-tv/ internett.

- Borettslaget fester tomt av Oslo kommune.

- Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med AS Alt i Vaktmestertjenester.

- Det er fellesvaskerier i kjelleren i Geitmyrsveien 64 og 66, Linderngaten 8 og Fayesgate 1.

Vdr. vedlikehold:

Vedlikeholdsplan - Styret har utarbeidet ny vedlikeholdsplan som skal følges kommende år.

Iht. Protokoll fra årsmøte 2021 - Utarbeidelse av finansieringsplan ifm vedlikeholdsplanen:

Med henvisning til tilstandsrapport og

vedlikeholdsplan utarbeidet av Multiconsult; Det vises i rapporten at det vil bli nødvendig med vesentlig vedlikeholde de kommende 10 årene.

Konsesjon

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

Omkostninger

Kr 7 280 000,- (Prisantydning)
Kr 209 000,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 7 489 000,- (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 7 497 017,- (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 tegnet boligselgerforsikring via Buysure.

Vedlagt følger selgers egenerklæringskjema. 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 eiendomsmeglere, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at

en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

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

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

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

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

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

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter

avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av 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
- Løsøre og tilbehør

Selgers vederlag

1% (Provisjonsats 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 5 500,- (Blink)

Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)





Bo godt i idylliske og herlige omgivelser i Lindern haveby!

Dette er en innholdsrik, lys og luftig 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet. Leiligheten er praktisk utformet med stue, kjøkken, to soverom, bad og entré, og er pent innredet med klassiske fargetoner og stilren innredning. Et innholdsrikt og flott hjem med god planløsning og ypperlige lysforhold.

Lindern Haveby er et svært ettertraktet bosted for barn og voksne i alle aldre. Her finner man noen av byens kanskje flotteste bakgårder hvor både solforhold, utnyttelse og beplantningen er helt upåklagelig.







Ditt nye hjem

Stue

Stuen er dekorativt innredet med originale gulvbord og lyse fargetoner, og har godt med areal for sofagruppe og stuebord. Et hyggelig samlingsrom – praktisk utformet for avslappende dager sammen med gode venner og familie. Legg også merke til rommets koselige peisovn som vil bidra med lun varme i vinterhalvåret.

Kjøkken

Kjøkkenet har en separat plassering i leiligheten, og er vendt inn mot den idylliske bakgården. Her kommer du inn til et lyst og luftig kjøkkenrom, praktisk utformet med god plass for spisebord. Et fint sted å sitte med kaffekoppen samtidig som du kan følge med på familiens yngste som leker i bakgården.

Kjøkkeninnredningen består av en lys og dekorativt IKEA-innredning fra 2007 med granitt benkeplate og hvite fronter. Den to-sidige innredningen har godt med lagringsplass i over- og underskap, og uttrykket er stilrent. De integrerte hvitevarene inkluderer komfyr, induksjonstopp og ventilator, mens de øvrige hvitevarene er plassert i egne nisjer.

Soverom

Leilighetens to soverom er praktisk fordelt i hjemmet, hvor et har adkomst fra entréen og et har adkomst fra stuen. Rommet med adkomst fra stuen er i dag innredet som tv-stue/kontor, noe som også er ypperlig bruk dersom du ikke har behov for to soverom.

Hjemmets hovedsoverom har en åpent og luftig atmosfære, og er vendt inn mot bakgården. Et herlig soverom med god plass for dobbeltseng og annen møblering, hvor du også får gleden av svært gode lysforhold. I dag er rommet innredet med to skyvedørsgarderober med rikelig av lagringsplass.

Bad

Baderommet ble modernisert 2009, og er romslig utformet med alt du trenger til det daglige. Innredningen inkluderer badekar m/regndusj, dobbel servant, toalett, skapinnredning, speil m/belysning og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er belagt med varmekabler, og rommet oppleves praktisk sammensatt og utformet. Et hyggelig baderom å starte dagene på!

Fellesareal

Den kanskje fremste fordelen ved å bo i Lindern hageby er borettslagets vakre bakgård som man kan benytte seg av til enhver tid. Dette området sies å ha noen av de fineste og best planlagte bakgårdene i byen, hvor både solforhold og beplantning er ytterst perfekt.

I bakgården får du glede av både plenarealer og vakker beplantning. Det er god plass til utemiddager ved sittegruppene, og dersom du ønsker kan du enkelt benytte deg av den felles grillplassen. I tillegg inkluderer bakgården en hyggelig lekeplass til glede for de yngre beboerne – til våren skal lekeplassen oppgraderes med nytt lekestativ. Et perfekt sted å tilbringe tid i det varme sommerhalvåret.











































ALARM



Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Gulv: Gjennomgående originale furugulv med malte overflater. To-stavs laminatgulv.
Innervegger: Pussede og glattmalte veggoverflater.
Himling: Pussede og malte himlinger.

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning fra 2006/2007 med benkestammer og veggstammer med glatte fronter og frostede glassfronter med børstede stålgrep. Benkeplate i sten. Underbelysning og veggfliser. Nedfelt oppvaskum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp og stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og nisje for kjøleskap. Veggmontert avtrekksvifte i børstet rustfritt stål. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og spise plass.

Bad: Bad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende dobbelservant med 1-greps blandebatterier. Veggspil. Innebygget badekar med veggmontert blandebatteri, håndduj og dusjvegg i herdet glass.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Taktekking: Taktekking av taksten. Takrenner og nedløpsrør i lakkerte stålprofiler. Besiktigelse og vurdering av yttertaket er foretatt på bakgrunn av besiktigelse fra bakken. Yttertaket, renner og taknedløp er kun besiktiget fra hage og terrasse. Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30 - 60 år. Normal levetid for taktekking er trolig nådd, om dette ikke tidligere er omteknet. 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 takrenner, nedløpsrør og beslag 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 vegger er oppført i mur/teglstenskonstruksjoner. Utvendige fasder er pusset og malt. Yttervegger forutsettes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Normal tid før reparasjon av mur/teglstenskonstruksjoner er 40-80 år. Tilstanden er ikke vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjoner i tre. Konstruksjonene forutsettes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Takkonstruksjonene er besiktiget fra kaldtloft. Ingen tegn til pågående lekkasjer ble registrert, og taktekking virker å være tett. Tilstanden er ikke vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer: Malte vinduskarmer og vindusrammer i tre med 2-lags isolerglass fra 2013. 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/oppdaget at noen av vinduene er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning. Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje. På generelt grunnlag kan det forekomme enkelte merker/riper som ikke er bemerket.

Dører: Brannklassifisert/lydisolert B30 entrédør med tittehull og malte profilerte overflater. Normal

tid før utskifting av entrédører er 30-50 år. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT.

TILSTANDSRAPPORT: Våtrom - Sanitærutstyr - bad/wc: Det er avvik: Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygget systerne. Avviket var ikke påkrevet ved montering.

Kjøkken - Avtrekk - kjøkken: Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av manglende direkte utsug fra ventilator. Nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at naturlig ventilasjon og termisk oppdrift var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Det er registrert avtrekksventil (naturlig avtrekk) ved siden av avtrekksventilatoren.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg Skjult elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappeoppgang. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap. Samsvarserklæring og dokumentasjon på utført arbeide er ikke fremvist. Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elsjekk på hele det elektriske anlegg, og anlegg uten tilfredsstillende dokumentasjon/samsvarserklæring.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT: Innvendig - Overflater gulv: Det er avvik: Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning. Det bemerkes at overflater bærer preg av noe elde og slitasje. TG av overflater er satt på bakgrunn av generell alder og bruksslitasje.

Innvendig - Etasjeskillere: Det er avvik: Det er foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter i gulv i boligen og det er observert enkelte skjevheter i gulv. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt. Det kan i eldre bygårder oppleves noe trinnlyd mellom etasjene. TG er satt på bakgrunn av generell alder, isolasjonsevne og skjevheter.

Innvendig - Pipe og ildsted: Det er avvik: Sprekk i brannmur ved peisovn.

Innvendig - Ventilasjon: Det er avvik: Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder. TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at naturlig ventilasjon og termisk oppdrift var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Våtrom - Vegger, membran og tettsjikt - bad/wc Det er avvik: Våtrommet er renovert i 2009. Så vidt det kan observeres er det pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse, men man skal være oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. TG er satt på bakgrunn av generell alder, da normale levetid som kan forventes snart er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeide er ikke fremvist

Våtrom - Gulv, konstruksjon og fall - bad/wc Det er avvik: Det er ujevnheter i fliser på gulv, og det er vanskelig å utføre tilstrekkelig kontroll med vaker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - bad/wc Det er avvik: Våtrommet er renovert i 2009. Så vidt det kan observeres er det ved befaringsingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse. TG er satt på bakgrunn av generell alder, da normal levetid som kan forventes snart er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremvist.

Våtrom - Varme - bad/wc Det er avvik: Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer. TG er satt på bakgrunn av at varmekablenes normale levetid som kan forventes snart er nådd.

Kjøkken - Innredning - kjøkken Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av innredningene generelle bruksslitasje og alder.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utført arbeide. Vannrørene fungerer tilfredsstillende. Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utført arbeide. Avløpsrørene fungerer tilfredsstillende. Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

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







Geitmyrsveien 68

Nabolaget Lovisenberg - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Tannlegehøyskolen Linje 37	1 min	0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	8 min	0.7 km
Forskningsparken Linje 4, 5	24 min	2 km
Nydalen T i Nydalsveien Linje R31	7 min	2.9 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	8 min	3.1 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	11 min	1 km
Ila skole (1-7 kl.) 551 elever, 26 klasser	12 min	1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 557 elever, 30 klasser	15 min	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 415 elever, 25 klasser	12 min	1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 29 klasser	18 min	1.5 km
Heltberg Bislett	17 min	
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	18 min	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

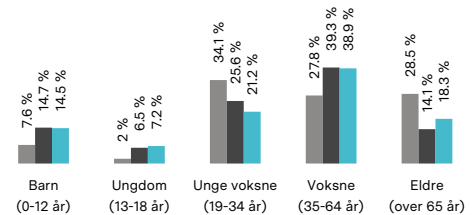
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lovisenberg	762	661
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	5 min	0.4 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (0-5 ... 64 barn	5 min	0.4 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 38 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare


Joker Fayesgate PostNord, søndagsåpent	2 min	0.2 km
Joker Geitmyrsveien PostNord, søndagsåpent	2 min	0.2 km

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. Gående
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

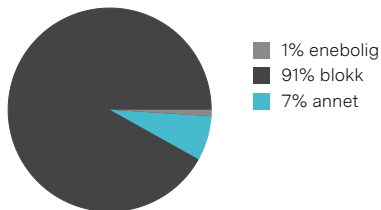
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Arkitekt Rivertz plass balløkke | 7 min  |
| Ballspill | 0.5 km |
|  Idiotten balløkke | 7 min  |
| Ballspill | 0.6 km |
|  SATS Sagene | 12 min  |
|  Fresh Fitness Ullevål | 12 min  |

Boligmasse







«Sentralt, stille og trygt»

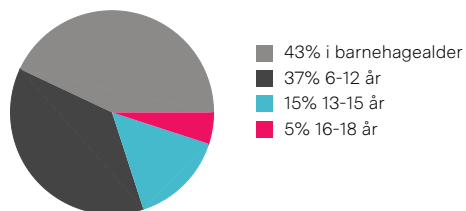
Sitat fra en lokalkjent

“

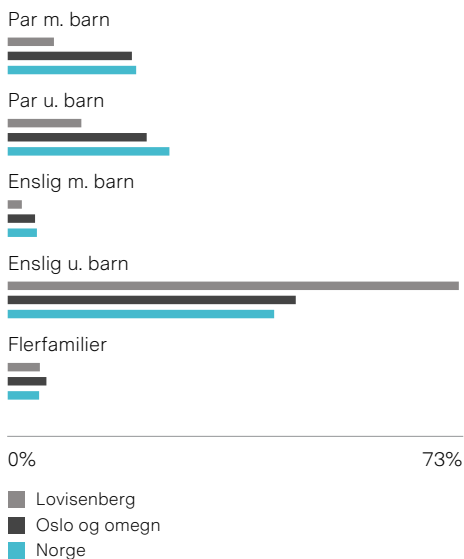
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  St.Hanshaugen Senter | 13 min  |
|  Lovisenberg Sykehusapotek | 8 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	9%	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

Geitmyrsveien 68 er en del av ærverdige Lindern Haveby der bebyggelsen har historie 100 år tilbake i tid og de indre kvartalene preges av store, grønne gårdsrom. Omgivelsene har en fredelig atmosfære som er langt fra by-preget, til tross for at sentrumskjernen er bare få minutter unna med buss eller sykkel.

Servicetilbud

Ferske brød og de essensielle dagligvarene får du kjøpt på Åpent Bakeri på Adamstuen eller nabolagets Joker-butikker som begge holder søndagsåpent og er lett tilgjengelig rett i nærheten. Ved Bislett lenger ned finner du et større antall forretninger som blant annet KIWI, Godt Brød med fokus på økologisk og kortreist mat, samt ett av Vinmonopolets utsalg.

For øvrig er beliggenheten så sentral at du har gangavstand til det meste av sentrums øvrige fasiliteter og spennende bydeler. Både Majorstuen med byens fineste handlegate Bogstadveien, St. Hanshaugen med sine spesialforretninger og selve sentrumskjernen er innenfor gang- eller sykkelavstand.

I skrivende stund er det planlagt at den tidligere Veterinærhøyskolen som du finner kun ett minuttsgange fra hagebyen skal bli et kultursenter med en rekke spennende tilbud. Planene omfatter blant annet bibliotek, fritidstilbud, treningssenter, badstue, danserom, yoga/meditasjon - studio,

dagligvareforretning og spisesteder. Dette vil gi det allerede svært ettertraktede området et nytt løft!

Rekreasjonsområder

Flere vakre parker er innenfor et fåtall minutters gange eller en kort sykkeltur fra leiligheten, deriblant Idioten park som er et yndet sted å nyte ettermiddagssolen sommerstid. Her kan også barna ake når forholdene tillater det vinterstid.

Idylliske St.Hanshaugen egner seg ypperlig for grilling og late dager i solen, her er det også kafé med uteservering i sesong, samt utekino hvert år. Kombiner gjerne park og trening på Voldsløkka hvor du finner løpesti, utendørs treningsapparater, fotball og sandvolleyballbaner og Oslo Skatehall. Besøk også Bislett Stadion for innendørs løping i proffe omgivelser, og for annen innendørs trening er Fresh Fitness i Kirkeveien et nærliggende alternativ i tillegg til SATS på Sagene og Bislett.

Offentlig transport

Bysykler er for øvrig lett tilgjengelig i Geitmyrsveien, midt mellom Joker-butikkene. I samme gate stopper 37-bussen som tar deg videre opp til Nydalen eller ned gjennom sentrum til Helsfyr. Trikk 17 og 18 kan du ta fra Adamstuen holdeplass i Sognsveien noen kvartaler lenger vest, her stopper også buss 118 til Jernbanetorget. Ved Ring 2 stopper ellers en rekke buslinjer som blant annet tar deg videre ned til Majorstua på få strakser. Med 20-bussen kommer du til Torshov og Torshovteateret.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:
boaeiendom.no/hjem/68980

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

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



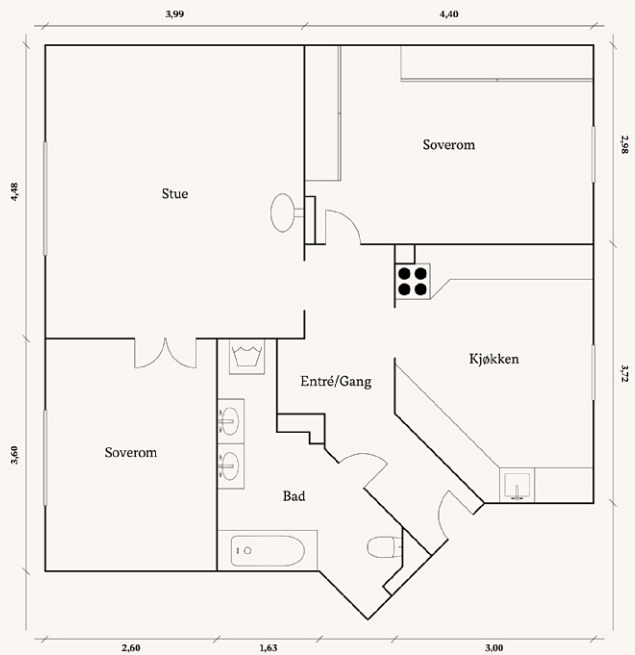
Plantegning

Boa

Geitmyrsveien 68
0455 Oslo

boaeiendom.no

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



Tommy Friestad

Årets Gullmegler 2019 - Eiendomsmegler MNEF

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

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

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

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

Fyll inn kontaktskjemaet under og en av våre meglere vil straks kontakte deg for videre oppfølging.





