

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
9 600 000,-

Omkostninger
260 596,-

Totalpris
10 005 961,-

Beskrivelse (Type bolig)
4-roms hjørneleilighet over 2 plan, selveier

Innhold
Loft: Loftstue med trapp.
4. etasje: Entré/trappegang, bad, to soverom og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer i tillegg en loftsbod på ca. 5,3kvm gulvareal, og en kjellerbod på ca. 5,7kvm. Begge merket "H0402".

Felles sykkelbod og "styre-rom".

Areal
Primærrom: 107 m²
Bruksareal: 125 m²

BRA-I: 107 m²
BRA-E: 10 m²
BRA-B: 8 m²

Primærrom inkluderer
Loft: Loftstue m/trapp
4. etasje: Entre/trappegang, bad, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken

Bruksareal per etasje
Loft: 35 kvm
4. etasje: 72 kvm

Konklusjon og kommentar til areal
Om måling av innglasset balkong: Balkongens gulvareal er 6 kvm, men i arealet som kalles BRA-b skal vegg mellom balkongen og leiligheten/soverommet medtas, derfor blir det 8 kvm som beskrevet på side 13 i rapporten.

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 4
Antall soverom: 2

Etasje
4

Tomt
Tomtestørrelse: 377 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Tomten er felles eid av sameiet, og i hovedsak bebygd.

Tomtetype: Eiet

Byggeår
1900

Ferdigattest
Boligen har opprinnelig ferdigattest / Vaaningshus - Exdok (attestert) - datert 1900. 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: 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 6 800,-

Felleskostnader inkluderer: Herav:
Felleskostnader kr. 6.489,-
TV/Internett kr. 311,-

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

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

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 145 365,-

Andel fellesgjeld per dato: 2024-05-01

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bankforbindelse: Dnb
Lånenr: -16367276847
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr.1.181.531,-
Restløpetid: 20 år
Terminer pr år: 4
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.03.05.2024: 7,15%

Total gjeld: Kr 1 181 531,-

Total gjeld - per dato: 2024-05-01

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 51 246,-

Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i sameiet

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 1 936 289,-

Sekundær formuesverdi: Kr 7 357 898,-

Årstall formuesverdi: 2022

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

Hvitevarer / Tilbehør

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

De integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger.

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med varmekabler i bad og kjøkken, forøvrig panelovner.
2 peisovner; stue/spisestue og loftstue

Energimerking
None - None

Parkering
Parkeringssforhold: Gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

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

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Pågående plansak i området:
Saksnr 201905974
Saken gjelder Håkons gate 14 - 16
Sakstype: Detaljregulering

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

Seksjonering
SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 124 / 1008

Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

VIKTIG INFORMASJON

ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Best. om adkomstrett

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om bruksrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Diverse

Sameiet består av 11 seksjoner.

Sameiet Jens Bjelkes Gt 81 er registrert i
Foretaksregisteret i Brønnøysund med
organisasjonsnummer 988035416, og ligger i
bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd
eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig
eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Jens Bjelkes Gt 81 har én ansatt til
trappevask.

Sameiet har legalpant for forfalte felleskostnader
iht. eierseksjonsloven § 25. Pantet er begrenset
oppad til folketrygdens grunnbeløp.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to
boligseksjoner i sameiet, jfr. lov om eierseksjoner
§ 22

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenheten
må meldes styret for godkjenning. Godkjenning
kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig
grunn regnes blant annet at eiendommen skal
benyttes til forretningsmessig utleie.

Ref. årsmøtepapirer:

Styret har det siste året jobbet med to større
vedlikeholdsprosjekter:

Taket har blitt skiftet, og det skal gjennomføres
fornyning av rørene i bygget.

I forbindelse med bygging av takterrasse ble det
oppdaget at taket var i dårlig stand. Noe av taket
ble skiftet i 2018, men det meste av taket ble
trolig lagt for over 30 år siden.

Norges Tak og Blikk gjennomførte jobben i slutten
av 2023. Det ble også skiftet varmekabler i
takrenne mot bakgården. Arbeidet kostet ca 1,3
millioner kroner.

I samsvar med anbefaling fra
vedlikeholdsrapporten Huseierne utarbeidet for
sameiet, skal rørene fornyes. Olimb rørfornyning
starter arbeidet i løpet av april 2024. Tilbudet fra
Olimb er på ca 420 000 kroner, men de tar
forbehold om uforutsette forhold.
Grunnet disse to store vedlikeholdsjobbene, har
sameiet tatt opp 1,2 millioner kroner i lån.

Lånet må muligens utvides noe for å betale for
rørfornyning.

Radon

Leiligheten ligger minimum 3 etasjer over
bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Omkostninger

Kr 9 600 000,- (Prisantydning)

Kr 145 365,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 9 745 365,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 2 800,- (Boligkjøperforsikring HELP Pluss
(valgfrritt))

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfrritt))

Kr 243 620,- (Dokumentavgift)

Kr 260 596,- (Omkostninger totalt)

Kr 10 005 961,- (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 nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen. 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 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: Totalreovering av bad. Mikrosement og fliser.

Arbeid utført av Salvatori AS og Zensorama

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja
Beskrivelse: Ny membran og nye sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse: Skjeve gulv. Normalt som for bygg fra 1890-tallet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja
Beskrivelse: Rotter i kjeller for et par år siden. Anti-cimex tettet da kjeller for oss. Majorstuabiller i leilighet har vært observert.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Nei

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Bad, lysskinner i stue/loft ble installert av Glitre som underleverandør av Salvatori i 2019. I 2024 ble defekt stikkontakt byttet, komfyrvakt installert, takvifte byttet med taklampe og vedlikehold av sikringsskapet utført av Bolig Elektrikeren. Arbeid utført av: Glitre Elektriske, Boligelektrikeren AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Sameiet har fått byttet tak på bygningen i de senere årene.
Arbeid utført av: Ukjent

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja
Beskrivelse: Takstrappreport ifbm salg utføres av Taksator.

VIKTIG INFORMASJON

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Ja
Beskrivelse: Reklamasjonsak mot firma som utbedret taket i forrige runde.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja
Beskrivelse: Fasaden må tas innen noen år. Det kan medføre økte felleskostnader.

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: Rotter i kjeller for noen år siden. Problemet ble løst av Anti-Cimex som tettet kjeller for Sameiet.

Tilleggs kommentar:

Det er liten plass for avløpsrør under kjøkkenskiv. Avløpsrør har blitt bundet opp for å få det tett i fbm rensing av vannlås. Det er en feil med hengslene (dørpumpen?) til innbygget kjøleskap, slik at den er plundret å åpne helt opp. Dør til vinterhage mangler lås i bunnen av døren. I toppen fungerer den som den skal.

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

Eiendomsmeglere er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til

Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmeglere, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

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

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

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

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

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller

nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som 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.

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
Seksjonering
Vedtakter og husordensregler
Årsmøtepapirer 2022
Reguleringskart m/bestemmelser
Arealbekreftelse
Ferdigattest
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)





Jens Bjelkes gate 81 A er en innholdsrik og spennende 4-roms leilighet som strekker seg over to etasjeplan (fjerde etasje og loft). Leiligheten er praktisk utformet med stue/kjøkken, loftstue, to soverom, bad og hems, og kan i tillegg skilte med innglasset balkong og privat takterrasse. Et unikt hjem som må oppleves.

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med nærhet til alt av kollektivtransport og servicetilbud. Allerede få meter unna leiligheten finner man den vakre Sommerfrydhagen, og veien er kort bort til både Botanisk hage og Botsparken.







Ditt nye hjem

Uteplasser

Hjemmets flotte uteplasser vil være gull verdt i det varme sommerhalvåret. Her får du gleden av en herlig takterrasse på ca. 8kvm med adkomst fra loftsetasjen, samt en innglasset balkong på ca. 6kvm med adkomst fra et av soverommene. Takterrassen byr på ypperlige solforhold og luftig utsikt, og balkongen byr på lun atmosfære og lang brukstid gjennom året. To utmerkede steder for avslapning og rekreasjon.

Loftsetasjen

Loftsetasjen er karakteristisk utformet, og inkluderer en romslig stue med tilhørende hems. Stuen har rikelig med areal for innredning og møblering, og er koselig utformet med peisovn, originale bjelker og nydelig overlys. Et vakkert rom med det ettertraktede "loftpreget". Via en nyere trapp kommer du opp til hems. Hemsens måler ca. 10kvm gulvareal, og er innredet som et "gjesteværelse".

Hovedetasjen

Leilighetens hovedetasje inkluderer stue/kjøkken, to soverom og bad og entré. Denne etasjen er stilrent innredet, og oppleves særdeles lys og luftig i likhet med loftsetasjen.

Hjemmets ettertraktede plassering på hjørnet av bygården kommer spesielt til sin rett i etasjens sosiale sone. Her kommer du inn til et stilrent og hyggelig rom, hvor en rekke vindusflater byr på ypperlige lysforhold fra flere vinker. Rommet har et nordisk uttrykk med lyse fargetoner, og har rikelig med areal for sofagruppe, spisebord og annen innredning. Et flott samlingsrom med god plass til sosiale sammenkomster så vel som de mer avslappende dagene.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og inkluderer en stilren kjøkkeninnredning fra 2014 med over- og underskap. Innredningen byr på godt med lagringsplass for alt du trenger i det daglige, og har bred benkeplass for matlaging. Et hyggelig kjøkken med praktisk utforming.

Etasjen inkluderer også hjemmets baderom og to soverom. Begge soverommene er romslig utformet med god plass til dobbeltseng og nattbord, og er stilren innredet med lyse fargetoner. Et av rommene har direkte adkomst til den innglassede balkongen, som vil være et utmerket sted å rusle rett ut til på morgenkvisten.

Baderommet ble modernisert 2023, og har et stilrent og moderne uttrykk med velvalgte farge- og materialvalg. Rommet er dekorert med fliser, finér og mikrosegment, og er innredet med vegghengt toalett, regndusj, servant og opplegg for vaskemaskin. Et herlig baderom å starte dagene på!

Entréen er romslig og lys, og har et urbant uttrykk med malt teglstein.





Jons Bjelkes gate 8













Jens Bjelkes gate 81 A





Decorativ innredning.



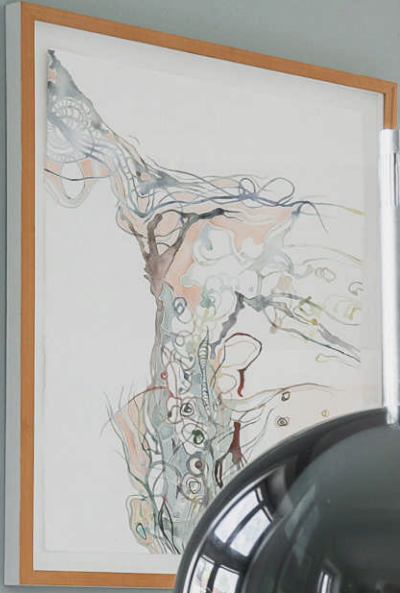










































Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Innvendige overflater:

- Gulv med parkett, furugulv og mikrosement.
 - Vegger med malt puss/-slemmet, malte flater og fliser.
 - Himlinger med malt panel og malte flater.
- Synlige bærekonstruksjoner på loftet.

Kjøkken: Høy kjøkkeninnredning fra HTH med høyglansfolierte fronter og vitrinedører + sokkelskuffer, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med spiseøy. Nedfelt kjøkkenbeslag i heltre benkeplate. Avtrekksvifte i stålhetta med kullfilter. Integrrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap samt vinskap. I 2014 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Det er montert komfyrvakt og waterguard/aquastop.

Bad: Bad med servantbolle, plassbygget høyskap, veggmontert wc og glassvegg ved dusjnise. Elektrisk håndkletrørker. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Eierseksjon i seksjonert byggård i mur- og trekonstruksjoner.

- * Såler antas å være fundamentert til fastemasser/fjell.
- * Grunnmur av naturstein/teglstein.
- * Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som er pusset og malt.
- * Vinduer, takvinduer og balkong-/terrassedør med isolerglass.
- * Brann- og lydklassifisert entredør.
- * Trebjelkelag som etasjeskillere, oppført i stue/spisestue/kjøkken.

* Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongstein.

- * Fra 1 soverom er det utgang til innglasset balkong med gulvareal på 6 m² + fra loftstuen er det utgang til terrasse på ca 8 m², tremmegulv.
- * Støpejernstrapper med vinylbelegg og malte vegger i oppgangen + malt tretrapp internt i leiligheten.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som

stemmer med dagens bruk

Det foreligger lite tegningsgrunnlag av loftet.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Vinduer:

Vinduer med isolerglass som er stemplet produksjonsår 1986-87. Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye glass. Likevel oppfyller bygningsdelen tiltenkt funksjon.

- Dører:

Balkongdør med isolerglass som er stemplet produksjonsår 1987. Balkongdøren er litt "slitt". Nedre låsemekanismen/-bolt fungerer ikke. Man får lukket og låst døren, men den er altså kun låsebolt i toppen. Heve- og skyvedør til terrasse er stemplet produksjonsår 1990. Dørene er vurdert til TG 2 på grunn av kommentert forhold, alder samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye glass. Likevel oppfyller bygningsdelen tiltenkt funksjon.

- Overflater:

Furugulvene i stuen har bruksslitasje + at oppført furugulv i stue/spisestue knirker. TG2

- Innvendige trapper:

Malt tretrapp i mellom etasjene, noe bratt. For nye trapper er forskriftskravene :

Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp: Det er ikke montert håndløpere på vegg samt at åpninger mellom trinnene er større enn 10 cm. Rekkverkshøyde på gulvet i loftstuen er 93 cm. TG2. Det er ikke krav om utbedring av trappene, men det bør gjøres ut i fra sikkerhetsmessige grunner.

- Avtrekk:

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet, og forøvrig ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Det er ikke lovlig å ha mekanisk ut av vegg i denne type bygg.

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

Jens Bjelkes gate 81A

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 244 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Tøyen	8 min	🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km	
🚶 Middelalderparken	15 min	🚶
Linje 13, 19	1.1 km	
🚶 Tøyen stasjon	17 min	🚶
Linje RE30, R31	1.3 km	
🚶 Oslo S	24 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	1.7 km	
🚶 Kjølberggata	0 min	🚶
Linje 20	0 km	

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
342 elever, 16 klasser	0.6 km	
Kampen skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
483 elever, 24 klasser	0.6 km	
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
320 elever, 25 klasser	0.8 km	
Jordal skole (8-10 kl.)	9 min	🚶
597 elever, 44 klasser	0.6 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	21 min	🚶
417 elever, 28 klasser	1.5 km	
Hersleb videregående skole	17 min	🚶
Etterstad videregående skole	19 min	🚶
588 elever, 41 klasser	1.5 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Naboskapet

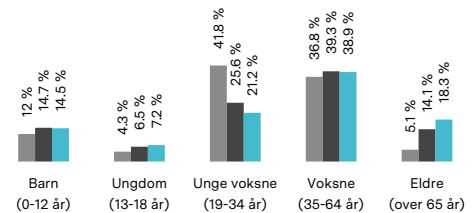
Høflige 61/100



Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




Internasjonal kulturbygh. Åkeberg (3-5 ...)	4 min	🚶
42 barn	0.3 km	
Åkeberg barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
99 barn	0.3 km	
Sommerfryd barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
83 barn	0.4 km	

Dagligvare


Coop Prix Kampen	3 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km	
Rema 1000 Jordal	5 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 Øst AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

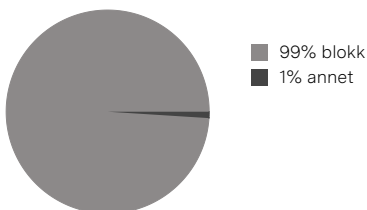
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Sverresgate park balløkke | 2 min  |
| Ballspill | 0.1 km |
|  Klosterenga (vest) balløkke | 4 min  |
| Ballspill | 0.3 km |
|  Tøyen Fitness og Tr.senter | 8 min  |
|  Fresh Fitness Grønland | 9 min  |

Boligmasse



«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

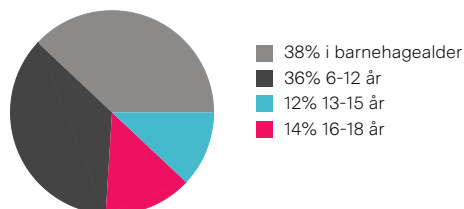
Sitat fra en lokalkjent



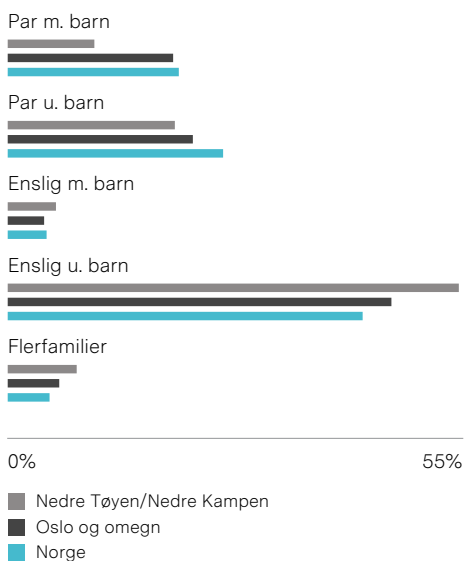
Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Tøyen Torg | 5 min  |
|  Boots apotek Tøyen | 6 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

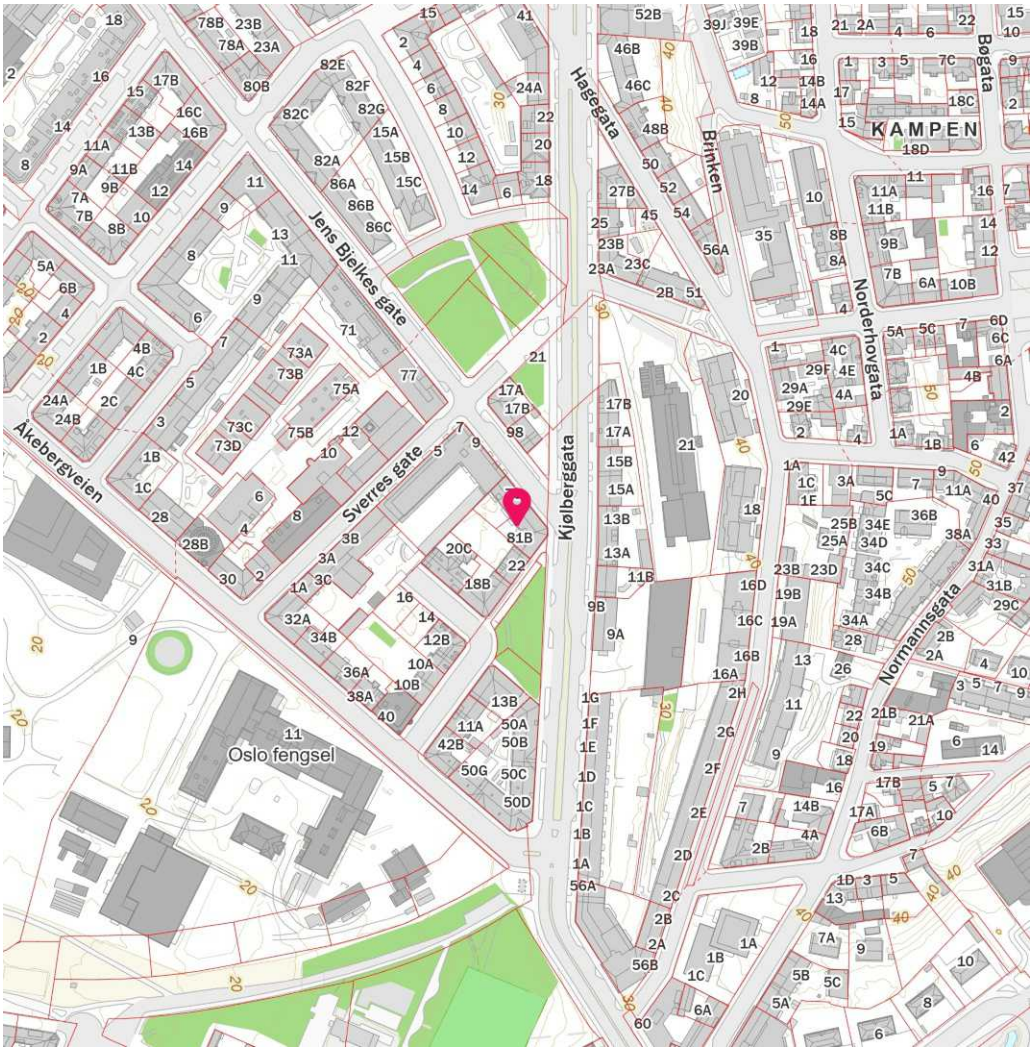


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	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 situatene fra lokal kjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Øst AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 300

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 500

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 700

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

Nærområde

Område

Leiligheten har en tilbaketrukket og skjermet beliggenhet i de fredelige kvartalene nederst på Tøyen, like ved den idylliske Sommerfrydhagen Park. Herfra er veien kort til et pulserende byliv med mange kulturelle aktiviteter, og best av alt er gangavstand til alle byens fasiliteter.

Offentlig transport

Nærheten til både Tøyen og Grønland T-banestasjoner med alle 5 linjer, få minutters gange til både bussterminalen og jernbanestasjonen med Flytoget gjør beliggenheten spesielt gunstig og til et meget sentralt utgangspunkt. Herfra spaserer du inn til Oslo sentrum og den nye bydelen i Bjørvika på under 10 minutter og til Grünerløkka på cirka kvarteret.

Matbutikk

Dagligvarene kan du handle enkelt ved de mange nærbutikkene i området, her er både Coop Prix, Extra, Kiwi og Joker representert. I tillegg er MENY Grønland kjent for et av Østkantens beste økologiske utvalg, og på Grønlands Basar finner du de velkjente grønnsakshandlerne samt ett av Vinmonopolets utsalg. Det beste med nærheten til Grønland er i tillegg alle de små lokale matforretningene som ligger i Tøyengata. Vareutvalget innen frukt, grønt og kjøttvarer er imponerende, både i kvalitet og pris.

Rekreasjonsområder

Rekreasjonsmulighetene er mange; en av de nærmeste er Klosterenga i tillegg til Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre og gir deg store, flotte grøntområder for gå- eller løpeturer. Tøyenparken har Tøyenbadet, sol til 23.00 og Øyafestivalen, mens Kampen park har vannspeil og nydelig utsikt utover byen. I tillegg har man det flotte fordelene av umiddelbar nærhet til Sommerfrydhagen Park.

Den nyere Fjordbyen like nedenfor er også i ferd med å bli et tungt kultursentrum med Operaen, Deichmanske Hovedbibliotek og Munch-museet. I dette området er det også hyggelig med spasereturer, og når været tillater kan man enkelt ta en dukkert!





Jens Bjelkes gate 81 A

Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:
boaeiendom.no/hjem/69622

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

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Seksjonering

Vedtakter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

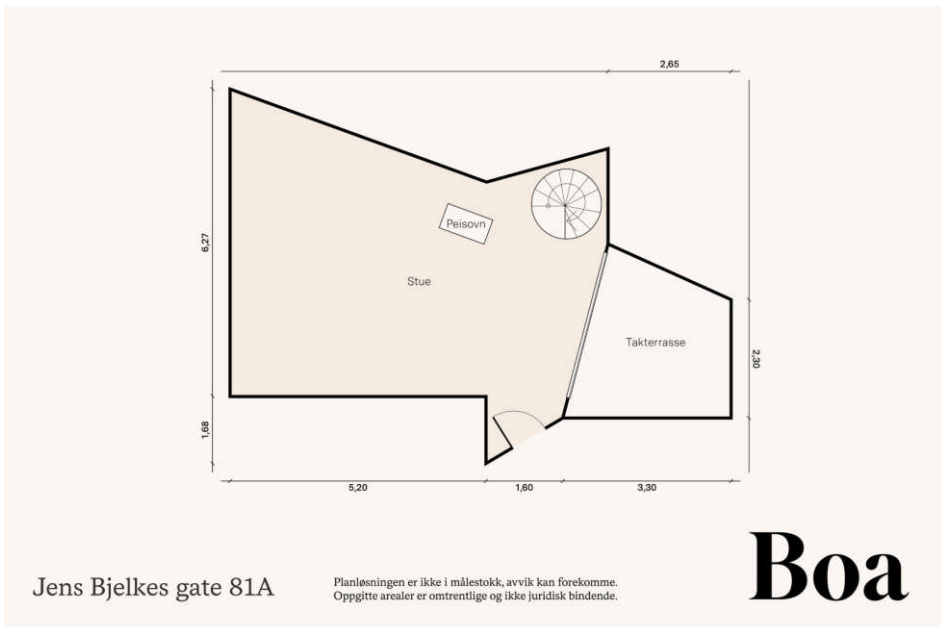
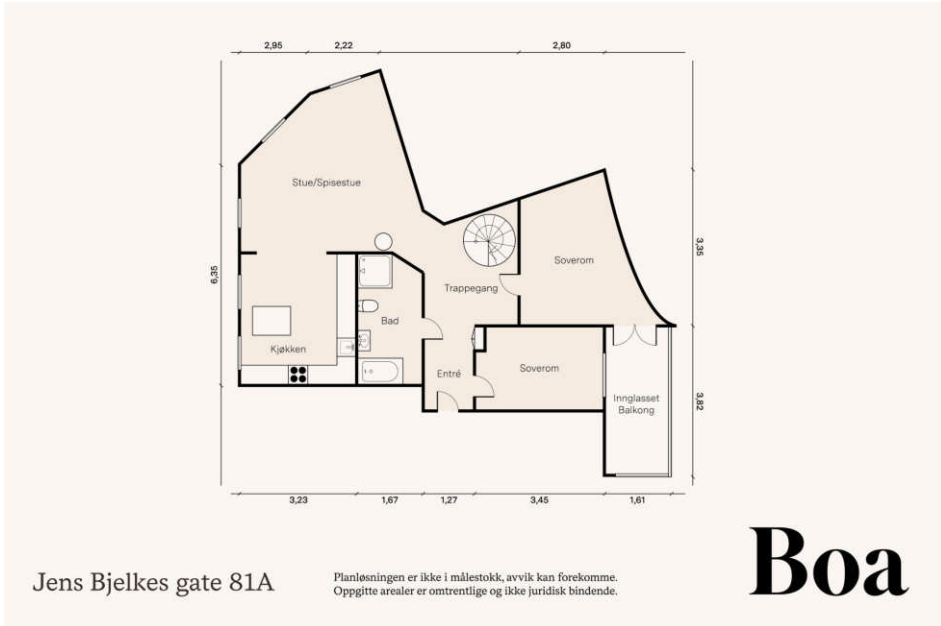
Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



Plantegning



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 911 43 672

Mail: stensrud@boaeiendom.no

Om megleren:

Tommy er partner i Boa Franchise. Han er også daglig leder og partner hos Boa Oslo Øst/Nordstrand, samt den mestomsettende megleren i Boa.

Med 22 år i bransjen har han opparbeidet et stort nettverk og har formidlet over 1.600 forskjellige hjem. Alt fra store herskapelige villaer til små 1-roms leiligheter.

Målsetting om å alltid levere det beste, og oppnå høyest mulig pris.

Han har et høyt antall re-salg fra kunder som ønsker å benytte han om igjen, dette vitner om en høy tilfredshet blant kundene.

Tommy har alltid vært opptatt av kvaliteten på presentasjonen og sørger for at ditt hjem fremstår fra sin beste side.

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.





