

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
4 850 000,-

Omkostninger
19 157,-

Totalpris
4 976 157,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet

Borettslag
Navn: Haugerud borettslag
Andelsnummer: 356
Organisasjonsnummer: 948512823

Innhold
3. etasje: Entré/gang, bad, separat toalett, kjøkken med spisestue, stue, tre soverom og bod. Innglasset balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 2kvm.

Areal
Primærrom: 88 m²
Bruksareal: 102 m²

BRA-I: 92 m²
BRA-E: 2 m²
BRA-B: 8 m²

Primærrom inkluderer
Entré/gang, bad, separat toalett, kjøkken med spisestue, stue, 3 soverom.

Konklusjon og kommentar til areal
Kommentar til lovliggheit iht. tilstandsrapport:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:
Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygnings sakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen/andelen har innglasset balkong som inngår i BRA-i arealet. Balkongene er oppmålt til ca. 7m²., og arealet er oppmålt fra innsiden av rekkverket. Vegg mellom stue og balkong er medtatt i arealberegningen.

Boligen/andelen har ved befaring bruksrett til én bod i felles kjeller på ca. 2m². Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 4 / Antall soverom: 3

Etasje
3

Tomt
Tomtestørrelse: 97875.8 m²
Tomtetype: Eiet

Byggeår
1968

Ferdigattest
Haugerudveien 20 - 24 - Boligblokk - Blokk 3 -
Ferdig attest - 1970

Haugerudveien 20 - 24 - Nye balkonger og nye
inngangspartier med nye tak trapper - Blokk 3 -
Ferdig attest - 2002

Haugerudveien 20 - 24 - Ventilasjonsanlegg (1964
1262) - Ferdig attest. -1975

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kommunale avgifter er
inkludert i felleskostnadene.

For boliger hvor kommunen har mottatt boligverdi
fra Skatteetaten, er eiendomsskattegrunnlaget
for 2024 70 prosent av boligverdien. De fleste
boliger har boligverdi fra Skatteetaten.

Bunnfradraget er et fradrag på inntil 4,7 millioner
kroner som gis til alle boliger. Bunnfradraget
trekkes fra eiendomsskattegrunnlaget før du
beregner skatten.

Boliger med flere boenheter som oppfyller
kravene til selvstendig boenhet, kan ha krav på
ekstra bunnfradrag.

Eiendomsskatten er 2,8 promille av differansen
mellom eiendomsskattegrunnlaget og
bunnfradraget.

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 6 619,-

Felleskostnader inkluderer: Internett, a-konto
varmtvann, felles forsikring, nedbetaling av
fellesgjeld, driftskostnader, asfaltering, balkong
m.m.

Herav:
Felleskostnader 5.467,-
A-konto varmtvann 700,-
Asfaltering 42,-
Balkong 410,-

Individuell måling av varmtvann:
Generalforsamling 03.06.2022 vedtok individuell
måling av varmtvann. Vannmålere fra Brunata er
montert i alle 578 leiligheter.

Innført a-konto fakturering for forbruk varmtvann
fra 2023. Avregnes mot faktisk forbruk hver år.

Endring av felleskostnader: Felleskostnadene
indeksreguleres normalt hvert år i januar eller
februar.

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 107 000,-

Andel fellesgjeld per dato: 2024-05-01

Lånebetingelser: Lånenr: HUS302-11471496-1
Type: Annuitet
Restsaldo: 13.742.629,-
Restløpetid: 8 år 8 md.
Term pr. år: 4
Type rente: Flytende
Rente: 4,57%

Lånenr: HUS303-11471496-2
Type: Annuitet
Restsaldo: 19.343.667,-
Restløpetid: 8 år 8 md.
Term pr. år: 4
Type rente: Flytende
Rente: 4,57%

Lånenr: OBOS01-98207856746
Type: Serie
Restsaldo: 15.922.651,-
Restløpetid: 19 år 2 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,79%

VIKTIG INFORMASJON

Lånenr: OBOS01-98207856746

Type: Serie

Restsaldo: 7.885.686,-

Restløpetid: 25 år 11 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,79%

Andel felles formue

Andel fellesformue: Kr 26 208,-

Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 85104951

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 1 307 493,-

Sekundær formuesverdi: Kr 4 968 473,-

Årstall formuesverdi: 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.

Elektrisk peis følger ikke med, den er heller ikke fastmontert.

Skap på alle soverom er bestilt hos Ikea de er svært godt vedlikeholdt, kan kjøpes for en samlet pris etter nærmere avtale.

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

Oppvarming

Fjernvarmeanlegg med vannbåren varme til radiatorer i hvert enkelt rom. Varmekabler i gulv på bad.

Energimerking

G - Grønn

Parkering

Det medfølger én garasje plass til boligen. Utleie er lovlig, men kun innad i borettslaget.

Gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet.

Det er opparbeidet ca. 20

gjesteparkeringsplasser, som kan benyttes av besøkende. Gjesteparkeringen er lokalisert ved innkjøringen til borettslaget ved garasjene. Alle gjester skal registreres elektronisk via app på mobilen eller via UNUM VestPark nettside.

Regulering

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

Eiendommer er berørt av følgende reguleringsplaner:

S-1137

Vedtatt: 30.06.1964

Formål: Offentlig bygning m.tilh.anlegg

S-2202

Vedtatt: 17.01.1977

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Felles avkjørsel, Offentlig gang-/sykkelvei

V070487

Vedtatt: 07.04.1987

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Felles avkjørsel

V170265

Vedtatt: 17.02.1965

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Offentlig kjørebane/veigrunn, Turvei/skiløype

S-3377

Vedtatt: 29.09.1993

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Felles gangareal,

Felles parkering, Offentlig/allmennyttig,
Spesialområde privat vei

S-1547

Vedtatt: 24.06.1969

Formål: Byggegrense, Fortau, Skulder/bankett

11272

Vedtatt: 01.03.1972

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-3718

Vedtatt: 17.03.1999

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Felles lekeareal

S-5142

Vedtatt: 04.03.2022

Formål: Andre sikringssoner,
Vannforsyningsanlegg

Eiendommer 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.

Bygningen er vernet som kulturminne/kommunalt
listeført (tidligere Gul liste fra Byantikvaren i Oslo).

Tinglyste heftelser

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

Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
butikk-anlegg. Kan ikke slettes uten samtykke fra
bygningrådet

Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

Best. om adkomstrett

Regulering av areal i forbindelse med
vegg grunn/jernbanegrund Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m. Bestemmelse om
trafostasjon/kiosk

Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og
bygningsetaten i Oslo.

Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om vann/kloakk

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 141 BNR 102

GNR 140 BNR 44

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Registrering av grunn

Registrering av grunn

Registrering av grunn

Registrering av grunn

Registrering av grunn

Registrering av grunn

Viktig informasjon

Informasjon om borettslaget:

- Borettslaget består av 578 leiligheter.

- Det er forkjøpsrett i borettslaget.

- Borettslaget tillater dyrehold med mindre dyret
gjør skade på borettslagets eiendom eller er til
vesentlig sjenanse for andre beboere. Hundehold
er tillatt under forutsetning av at eieren
undertegner og etterlever en spesiell erklæring.

Dyr kan kreves fjernet om ikke regelverket følges.

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

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig
grunn.

VIKTIG INFORMASJON

- 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 har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

- Det er ikke andre en fysiske personer som kan eie en andel i borettslaget.

- Kjøper av leiligheten må være andelseier av BBL eller tegne andel i laget for å kunne bli eier av andelen i borettslaget. Medlemsstatus må være avklart før overtagelse. Innmeldingsavgift: kr. 500,- pr. kjøper.

Diverse iht. forretningsfører:

- Borettslaget har egen hjemmeside:

<https://haugerudborettslag.no/>

- Alle leiligheter i borettslaget har inkludert abonnemangstype Bredbånd 75 (hastighet 75/12 Mbps) for Internett i sine månedlige felleskostnader fra borettslaget.

Diverse utført vedlikehold:

- Se borettslagets hjemmeside for større utført vedlikehold:

<https://haugerudborettslag.no/praktisk-informasjon/drift-og-vedlikehold/>

Diverse vdr. vedlikehold:

- Sette opp uteboder og omgjøring av fellesrom i kjeller til kjellerboder (generalforsamlingvedtak, men utsatt inntil videre). Fukt på den store parkeringsplassen i Stjernemyrveien ble utbedret i 2023 i form av asfaltering.

- Riving av betongvegger: Det er ikke lov å rive hele eller deler av betongvegger inne i leilighetene, da dette er bærevegger.

Konsesjon

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.

Odelsrett: Det er ikke odel på eiendommen.

Omkostninger

Kr 4 850 000,- (Prisantydning)

Kr 107 000,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 4 957 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 7 981,- (Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett)

Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring)

Kr 19 157,- (Omkostninger totalt)

Kr 4 976 157,- (Totalpris inkl omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Diverse iht selgers egenerklæring.

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

-Nei -Doen ble oppgradert av

faglært/egeninnsats, men det har ikke medført til at våtrom og er endret på noen som helst måte.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

-Nei -Vi har bodd her siden juni 2018 og det har aldri oppstått problemer knyttet sluk eller avløpsvann.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

-Nei -Ikke de 6 årene vi har bodd i boligen.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

-Nei -Styret sammen med vaktmester er på befaring annen hvert år og sørger for at det ikke er dårlig trekk i pipa, sjekker ventilasjonsanlegget.

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

-Nei -Ikke som vi kjenner til.

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

-Ja -styret og vaktmester annen hvert år.

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 i Söderberg & Partners. 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.

Sentrale lover

Hvitvaskingsloven:

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

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

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

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

VIKTIG INFORMASJON

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

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

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

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følger av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

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

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

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

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

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

1.2% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 0,- (Visningshonorar)

Kr 7 000,- (Foto liten pakke - Foto, dagbilder av
Boa Os eksklusive fotograf, samt plantegning)

Kr 12 000,- (Tilretteleggingshonorar (Innhenting
av opplysninger, produksjon av annonser, bolig
tekst, lisenser, salgsmateriell, garantiforsikring,
styling rådgivning og klargjøring for salg m.m.)

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

Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 4 500,- (Fotovisualisering 3D (360 graders
visning))

Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)





Haugerudveien 20 er en romslig 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i et veletablert borettslag på Haugerud. Planløsning en praktisk utformet med stue, spisestue/kjøkken, bad, tre soverom og entré, og leiligheten kan skilte med en stor balkong på ca. 7kvm samt egen garasjeplass. Et hyggelig hjem med gode kvaliteter.

De senere årene er leiligheten påkostet med oppusset badrom 2008 og nytt kjøkken 2018. I tidsrommet 2018-2024 er leiligheten overflateoppgradert.

Haugerud borettslag består av i alt 578 andelsleiligheter samt en tjenesteleilighet.







Ditt nye hjem

Balkong

I sommerhalvåret vil leilighetens balkong være gull verdt. Her kommer du ut til et romslig uterom på ca. 7kvm som er praktisk utformet med god plass til utemøbler. Plasseringen byr på gode solforhold og flott utsikt, hvor du her kan nyte dagene i rolige og hyggelige omgivelser. Innglassingen gjør at balkongen har lang brukstid gjennom året, og vil på mange måter fungere som en forlengelse av den sosiale sonen sommerstid.

Stue

Stuen er romslig utformet, og har et stilrent uttrykk med én-stavs laminatgulv og hvitmalte veggoverflater. Et åpent og luftig samlingsrom - perfekt tilrettelagt for sosiale sammenkomster så vel som de mer avslappende dagene. Her har du også fordelen av direkte adkomst til balkongen så vel som fritt utsyn. Det er godt med areal for sofagruppe, spisebord og annen innredning, og rommet har gode lysforhold.

Spiestue/kjøkken

I tillegg til den romslige stuen, inkluderer hjemmet en hyggelig spisestue med tilhørende kjøkkendel. Her er det godt med areal for et langstrakt spisebord, og rommet har det samme lyse og luftige uttrykket som stuen. Et flott samlingsrom for familie og venner.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og består av en omfangsrik IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite fronter og mørk benkeplate. De integrerte hvitevarene sørger for en stilren finish på uttrykket, og kjøkkenets design passer ypperlig inn med rommets innredning for øvrig. Et moderne og flott kjøkken du kan fryde deg over!

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, gjesterom eller kontor. Alle soverommene er pent malt med lyse fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning.

Bad og toalett

Baderommet er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er stilrent innredet med flislagte gulv- og veggoverflater. Uttrykket er delikat, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med servant med underskap, dusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Dette rommet ble oppusset i regi av tidligere eier 2008.

Hjemmet inkluderer også et separat toalettrom med flislagte overflater. Dette rommet er innredet med toalett og servant.

Entré

Allerede i entréen får du et godt inntrykk av leilighetens velholdte standard og dekorative innredning. Her kommer du inn til et romslig inngangsparti som er praktisk utformet med god plass til knagger, kommoder eller lignende. Veggoverflatene er lysemalte, gulvet er belagt med laminat og belysningen er god.

Fellesområde

Borettslagets fellesområde er frodig opparbeidet med plen og beplantning. Et hyggelig sted å ta med lunsjen ned til på gode sommerdager.









Haugerudveien 20





































Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Gjennomgående laminatbelagte gulvoverflater.

Innervegger: Pussede og malte vegger.

Himling: Pussede betonghimlinger. Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater. Innfelte spotter i de fleste himlinger. Spotter er ikke kontrollert.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte høyglansede fronter med integrerte grep. Laminerte benkeplater. Nedfelt benkebeslag i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri med uttrekkbar tut og avrenningsplate. Integrert induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Integrert avtrekksventilator i overskap. Praktisk gjennomgangskjøkken med god skap- og benkeplass.

Bad: Dusjbad er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med integrerte grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med hyller og profilerte fronter. Veggspil med belysning. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygget systerne er observert.

Bygningsinformasjon / byggemåte
BYGGEMÅTE UTVENDIG HENTET FRA
TILSTANDSRAPPORT:

Veggkonstruksjon

Yttervegger, bærende veggkonstruksjoner og leilighetsskillende vegger er oppført i mur-/betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er i fuget teglsten. Normal tid før reparasjon av teglsten/natursten er 20-60 år. Fasader oppfyller sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer

Malte vindusrammer og vindskarmer med 2-lags isolerglass fra 1996. Normal brukstid/levetid for 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. 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. Merknad: Vindusrammer er under oppmaling ved befaring.

Balkongdør

Malte dørrammer og dørkarmer med 2-lags isolerglass fra 1996. Balkongdør fra stue. Normal brukstid/levetid for isolerglass er 10-15 år. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket/knust. Balkongdøren med isolerglass er i funksjonell stand. Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Balkongdørene oppfyller sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje. Det er normalt at dørrammer og dørkarmer 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/DB40 entrédør med malte glatte overflater fra felles korridor/trappeoppgang. Normal brukstid/levetid for entrédører er 30-50 år. Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren oppfyller sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at dørkarmen, lister og dørblander 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. Merknad: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører kan ha behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innglasset balkong på ca. 7,0m². med adkomst fra stue. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner, med rekkverk i stål og plater. Foldeglass. Balkongen er belagt med tretrekk. Belysning, strømuttak og elektriske solgardiner på innglassing. Balkongen oppfyller sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Vinduer

Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Balkongdør

Innvendig - Innvendige dører
Våtrom - 3. etasje - dusjbad, separat toalett - Varme
Våtrom - 3. etasje - dusjbad, separat toalett - Gulvkonstruksjon og fall
Våtrom - 3. etasje - dusjbad, separat toalett - Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom - 3. etasje - dusjbad, separat toalett - Vegger, membran og tettesjikt

Våtrom - 3. etasje - dusjbad, separat toalett - Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 3. etasje - kjøkken med spisestue - Innredninger

Kjøkken - 3. etasje - kjøkken med spisestue - Avtrekk

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



Innkjøring forbudt mellom
kl 22.00 - 07.00



Nabolagsprofil

Haugerudveien 20 - Nabolaget Haugerud - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚗 Haugerudveien	5 min 🚶
Linje 2N, FB10, 69, 79	0.4 km
🚗 Haugerud	9 min 🚶
Linje 1, 2	0.6 km
🚗 Bryn stasjon	7 min 🚗
Linje L1	3.4 km
🚗 Oslo S	15 min 🚗
Totalt 24 ulike linjer	9.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	33 min 🚗

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
416 elever, 22 klasser	0.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
303 elever, 16 klasser	1.3 km
Tveita skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
210 elever, 12 klasser	1.3 km
Trasop skole (1-7 kl.)	25 min 🚶
584 elever, 25 klasser	1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.)	7 min 🚶
418 elever, 36 klasser	0.5 km
Hellerud videregående skole	17 min 🚶
600 elever	1.3 km
Hartvig Nissens skole	9 min 🚗
630 elever	4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

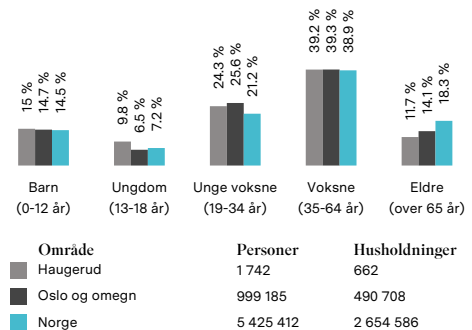
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stjernemyra barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
40 barn	0.2 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
72 barn	0.4 km
Solfjellet barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
52 barn	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Hellerudveien	5 min 🚶
Coop Extra Haugerud Senter	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



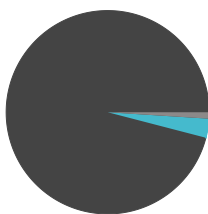
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

- Haugerudtunet sandvolleyball/basket 3 min Ballspill 0,3 km
- Solfjellet ballplass 5 min Ballspill 0,4 km
- Fresh Fitness Haugerud 8 min
- SATS Hellerud 8 min

Boligmasse



- 1% rekkehus
- 95% blokk
- 3% annet

«Det er bra nabolag for familier med barn»

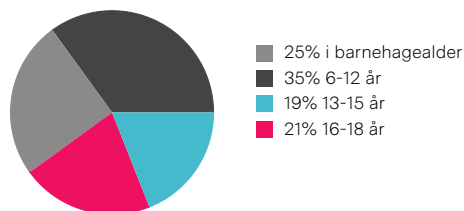
Sitat fra en lokalkjent



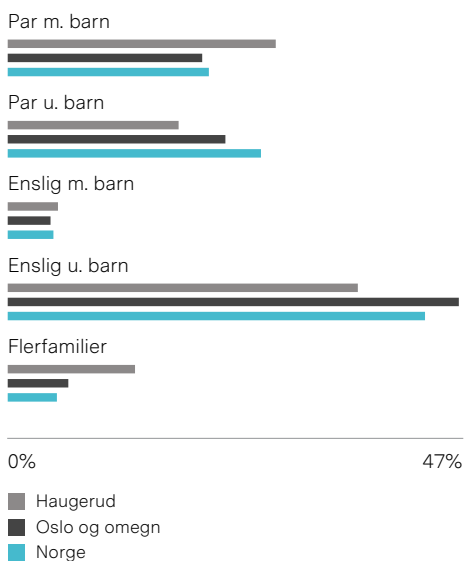
Varer/Tjenester

- Haugerud Senter 7 min
- Vitusapotek Tveita senter 16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

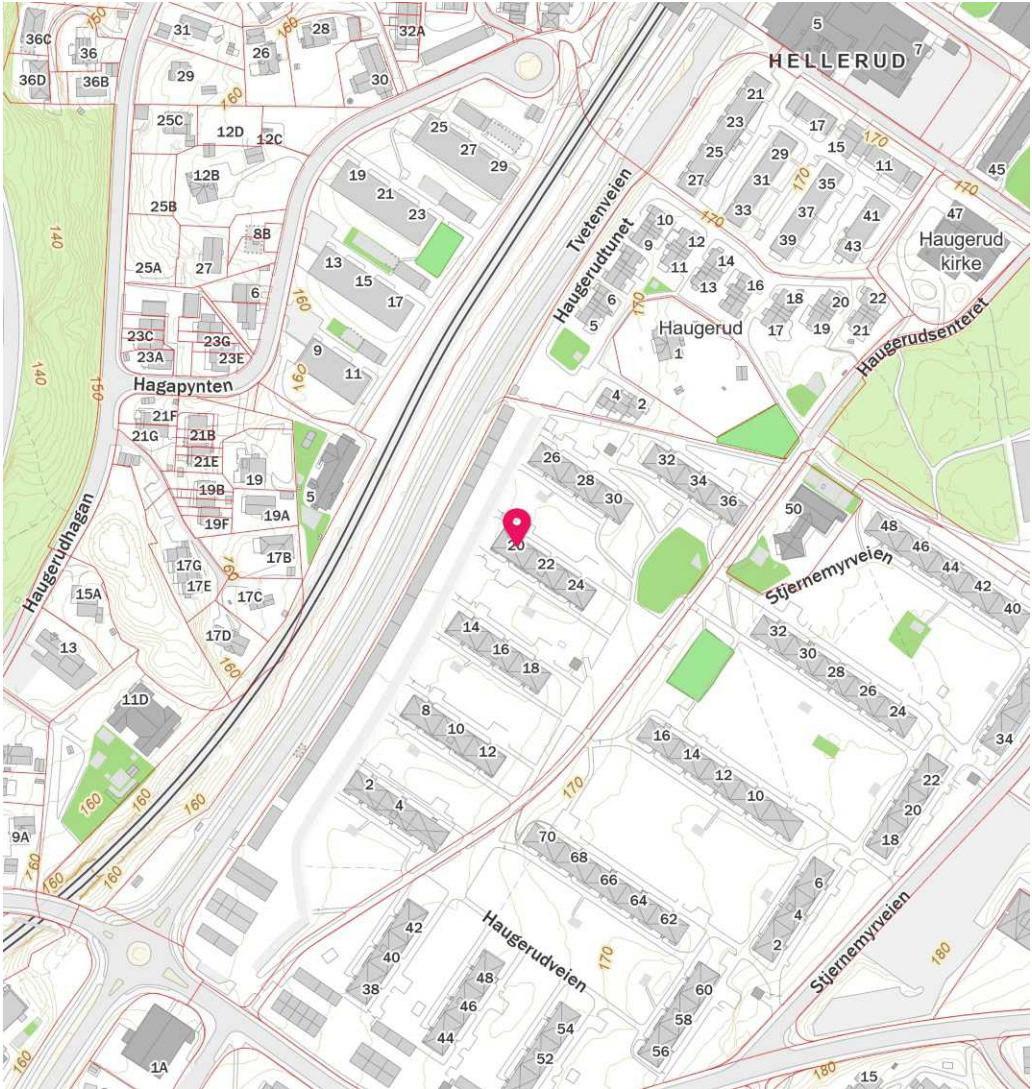


Sivilstand

Sivilstand	Haugerud	Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. 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 er en del av den veletablerte bebyggelsen på Haugerud og ligger tett på grensen til vakre Østmarka. Herfra er det kort vei til alt man trenger i hverdagen, og de gode kollektivmulighetene gjør at den sentrumsnære delen av Oslo kun er få minutter unna.

Offentlig transport

En kort rusletur på cirka 650 meter tar deg opp til Haugerud T-banestasjon, der linje 2 tar deg videre inn til Jernbanetorget på kun 16 minutter. Andre kollektive transportmidler i nærområdet inkluderer blant annet linje 79 Holmlia-Grorud som passerer gjennom Haugerud, samt linje 25 som går mellom Lørenskog og Majorstuen. Nærmeste holdeplass er ikke mer enn gode 450 meter unna ytterdøren. På Furuset stopper Flybussen på vei til og fra Gardermoen. Nærheten til E6 sørger også for enkel adkomst med egen bil, med av- og påkjøring både på Alnabru og ved Furuset.

Rekreasjonsområder

Haugeruds nærhet til Østmarka er et ypperlig utgangspunkt for utflukter i flott natur, sommer som vinter. Et stort nettverk av turstier og sykkelveier samt ski- og lysløyper byr på noe for enhver smak. Lysløypen starter like ovenfor skolene og er et ypperlig sted å spenne skiene fast og legge ut på tur i marka vinterstid. Ta gjerne en utflukt til klassiske turmål som Rustadsaga, Skullerudstua eller Mariholtet, idylliske Lutvann og Nøkle vann litt lenger syd.





Dokumenter

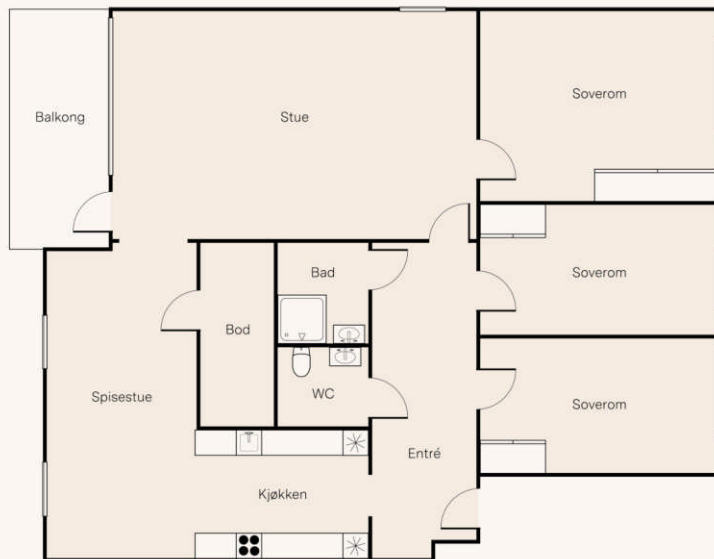
For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:
boaeiendom.no/hjem/1-24-0066

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



Haugerudveien 20

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

Boa

Bulent Yildirim

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner -
Boa fikk årets Gullmegler 2024
Tlf: 472 99 794
Mail: by@boaeiendom.no

Om megleren:

Bulent er et konkurransemenneske som putter inn stor innsats for å oppnå sine mål.

Ingen utfordring er for stor! Hans engasjement og kompetanse gjorde han til Årets Gullmegler 2015 for landets beste prospekt i Norges Eiendomsmeglerforbunds årlige kåring.

Norges Eiendomsmeglerforbund gav han også Gullmeglerprisen for beste prospekt i 2008 og beste egenprofilering i 2009. I alle år har han jobbet iherdig. Bulent er særdeles opptatt av ryddighet og har rollen som daglig leder på vårt Oslo Vest kontor. Bulent har bred erfaring og et stort nettverk innen salg av næringsseiendom og har omsatt store prosjekter og bygårder.

Bulent er direkte og effektiv i sin fremgangsmåte, han går ikke rundt grøten, men er rett på sak, klar i sin tale.

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.





