

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
4 300 000,-

Omkostninger
11 176,-

Totalpris
4 372 581,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet i frittstående borettslag

Borettslag
Navn: Borettslaget Torshov Kvartal 11
Andelsnummer: 3

Organisasjonsnummer: 947819739
Innhold
Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

Leiligheten disponerer:
- Bod på loft med skråtak på ca. 3 kvm (gulvareal på ca. 5 kvm).
- Bod i kjeller på ca. 7 kvm.

Areal
Primærrom: 38 m²
Bruksareal: 48 m²

BRA-I: 38 m²
BRA-E: 10 m²

Primærrom inkluderer
Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 2 / Antall soverom: 1

Tomt
Tomtestørrelse: 427 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Felles tomt for borettslaget.

Selskapet fester tomt av Oslo kommune.
Festeavtale 70 år fra 01.11.51 iht. opprinnelig festekontrakt. Ifl. tomtefesteloven §33 blir festekontrakten forlenget på samme kontraktvilkår fra 01.11.2021.

Tomtetype: Festet

Byggeår
1923

Ferdigattest
Boligen har ferdigattest / Byggenmeldelse datert 1921, dokumentet følger vedlagt med navn: Per Kvibergs gate 27-29 - Vaaningshus - Byggenm (uattestert) - 1921.

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 2 728,-

Felleskostnader inkluderer: Herav:
Felleskostnader kr.2.249,-
Trappevask kr.201,-
Internett kr.278,-

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

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

Fellegjeld
Fellegjeld: Kr 61 405,-

Andel fellegjeld per dato: 2024-07-01

Kommentar - Fellegjeld: Kapitalkostnader utgjør kr. 411,- pr mnd.

Festetomt utgjør kr. 10 648,- av gjeld pr. 31.12.2023

Lånebetingelser: Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bankforbindelse: Obosbanken
Lånenr: 98207568260
Type lån: Annuitetslån

Restsaldo total: kr.10.822.899,-
Restløpetid: 22 år 4 md.
Terminer pr år: 12
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.01.07.2024: 5,85%

Total gjeld: Kr 10 822 899,-

Andel felles formue
Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 57054751

Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Adgang til utleie
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv.

Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 1 021 721,-

Sekundær formuesverdi: Kr 3 882 539,-
Årstall formuesverdi: 2022

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

Kommentar (andel): Kapitalkostnader utgjør kr. 411,- pr mnd.

Festetomt utgjør kr. 10 648,- av gjeld pr. 31.12.2023

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

De integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger.

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

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med vedovn i stue/kjøkken, samt varmekabler i bad.

Energimerking
G - Rød

Parkering
Parkeringssforhold: Det er 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 og KDP-4

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

VIKTIG INFORMASJON

Diverse

Borettslaget består av 91 andelsleiligheter.

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

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det foreligger en vedlikeholdsplan for 2020 - 2026 som er gjengitt i årsberetningen. Følger vedlagt.

Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema.

Det er fellesvaskeri i Lilleborggt. 2.

Omkostninger

Kr 4 300 000,- (Prisantydning)

Kr 61 405,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 4 361 405,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 11 176,- (Omkostninger totalt)

Kr 4 372 581,- (Totalpris inkl omkostninger)

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

Øvrig informasjon

Bakgrunn for salgsoppgaven

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

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtakelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners. Vedlagt følger selgers egenerklærings skjema. 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:

I august og september 2020 ble badet totalrenovert med DeLilla som totalentreprenør.

Gammelt bad er revet og

badet er bygget opp igjen på nytt. 12 års

tetthetsgaranti på arbeidet, 20 års garanti på

varmekabel og ellers vanlig

garanti på alle produkter.

Arbeid utført av DeLilla

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

Beskrivelse: I august og september 2020 ble det etablert nytt rør og slukopplegg av DeLilla i forbindelse med totalreovering.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget gjennomførte oppgradering av soilrør i 2016/2017

Arbeid utført av: TT-teknikk

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

Beskrivelse: Det er skjevheter i gulvet som forventet i en klassisk Torshov gård.

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: I 2024 har Elektro Liga (<https://elektro-liga.no/>) lagt opp strøm til nytt kjøkken med nye kurser i henhold til forskrifter.

Det er montert komfyrvakt og ordnet slik at stikk som tidligere manglet jording på soverom nå er i orden. Arbeid utført av Elektro Liga

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

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

Beskrivelse Det er en vedlikeholdsplan fra 2022 lagt opp rundt fasaderehabilitering i 2027, omteking av tak i 2030 og skifte av vinduer og dører i 2035.

Tilleggskommentar:

Rørlegger har også montert water guard i 2024 på nytt kjøkken. Sprekk i vindu repareres av sameie i 2024.

Forbehold

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

Hvitvaskingsloven

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

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

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

VIKTIG INFORMASJON

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

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

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

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som 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.

Copyright
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Vedlegg
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Vedtakter og husordensregler
Årsmøtepapirer 2023
Vedlikeholdsplan
Reguleringskart m/bestemmelser
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Energiattest
Formuesverdi
Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag
Kr 30 000,- (Provisjon)
Kr 7 000,- (Foto liten pakke)
Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)
Kr 15 000,- (Tilretteleggingshonorar)
Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)
Kr 7 000,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no)
Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)
Kr 3 000,- (Visningshonorar)
Kr 7 000,- (Blink)
Kr 9 900,- (Foto stor pakke)
Kr 5 000,- (Trykt prospekt)
Kr 4 500,- (3D-scan)
Kr 5 500,- (Dronefoto)
Kr 5 500,- (Kveldsfoto)
Kr 2 500,- (Oppdatering Finn.no)







Per Kvibergs gate 27 er en attraktiv, lys og romslig 2-roms leilighet med innholdsrik planløsning og innredning. Her kan du flytte rett inn i et designpreget hjem, og samtidig bo idyllisk til like ved vakre Torshovparken. Leiligheten inkluderer stue/kjøkken, soverom, bad og entré, og er dekorativt innredet med harmoniske fargetoner og velvalgte materialer.

Borettslaget har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Torshov i et veletablert område i den klassiske «Torshovbyen».







Ditt nye hjem

Stue/kjøkken

Stuen/kjøkkenet er romslig utformet, og har et romslig og klassisk uttrykk. Rommet er pent innredet med lyst, originalt tregulv og slette veggoverflater, og har en særdeles pent sammensatt fargepalett hvor du enkelt kan se at ingenting er overlatt tilfeldighetene. Et åpent og luftig samlingsrom som er godt tilrettelagt for sosiale sammenkomster så vel som de mer avslappende dagene. I 2024 ble rommet oppusset og modernisert, hvor du her får gleden av nytt kjøkken og nymalte vegg- og gulvflater.

Kjøkkeninnredningen er levert av Epoq, og er praktisk utformet med hylle og underskap samt kjøkkenøy. Innredningen har et moderne uttrykk med slette fronter og laminat benkeplater, og har en stilren og tidsmessige fargepalett i likhet med leiligheten for øvrig.

Soverom

Soverommet har en lys og luftig atmosfære, hvor du umiddelbart får følelsen av å kunne sove godt i behagelige omgivelser. Rommet har godt med plass til dobbeltseng og nattbord, og er praktisk innredet med garderobeskap. Et praktisk utformet rom med god plass til oppbevaring.

Bad

Baderommet ble oppusset 2020, og har et delikat uttrykk med flislagte gulv- og veggflater. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant, speil og regndusj, og er praktisk utformet med ulike definerte soner. Gulvet er belagt med varmekabler, og du kan her trå inn på et lunt og koselig baderom på morgenkvisten.

Bakgård

Borettslaget inkluderer en idyllisk og frodig bakgård som vil være et herlig sted å tilbringe tid i sommerhalvåret. Uterommet er opparbeidet med plen, beplantning og sittegrupper, og har godt med plass til at flere kan oppholde seg her samtidig. Et hyggelig sted for solbading, utelunsjer og avslappende timer i gresset.













































Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Innvendige overflater:

- Gulvflatene består av tregulv.
 - Vegg- og takflatene består av malte overflater.
- Malte profilerte innvendige dører.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning type Epoq med matte fronter og med kjøkkenøy, benkeplater i laminat, oppvaskkum og integrerte hvitevarer.

Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser.

Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skapinnredning og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskille i trebjelkelag, antatt isolert med stubblofleire. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Trapper i betong. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) entredør.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men

de stemmer ikke med dagens bruk. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det

bemerkes i

den sammenheng at det er utført endringer i boligen planløsning i forhold til tegningene i kommunen. Opprinnelig 1- roms leilighet som er ombygget, og fremstår som en 2-roms leilighet. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

Kostnadsestimat er skjønnsmessig av undertegnede, men det presiseres at de ovennevnte forholdene er vanskelig å estimere. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: kr. 10 000 - 50 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak: INGEN

Tilstandsgrad 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Bad, ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Våtrommet fungerer med dette avviket, men elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Kjøkken, avtrekk:

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

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

Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

- Vannledninger:

Vannledninger i kobber og plast.

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør i rør anlegg.

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomshimling. Samlestokk med irr. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

- Varmtvannstank:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg:

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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





Nabolagsprofil

Per Kvibergs gate 27 - Nabolaget Torshovparken - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

🚶 Sandaker senter Linje 11, 12, 18	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Sinsen Linje 4, 5	14 min 🚶 1.1 km
🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 🚶 1.1 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚶 3.3 km

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	25 min 🚶 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	26 min 🚶 1.9 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

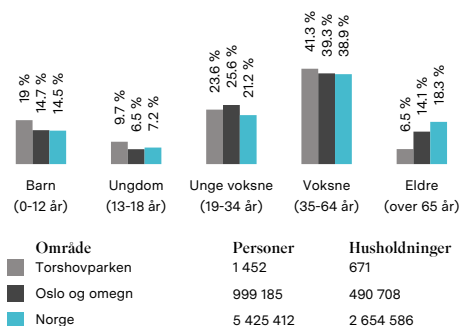
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	3 min 🚶 0.3 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 🚶 0.4 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 36 barn	5 min 🚶 0.4 km




Dagligvare

Kiwi Vogtsgate	2 min 🚶
Coop Mega Sandaker	4 min 🚶



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

Primære transportmidler




-  1. Buss
-  2. Trikk
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

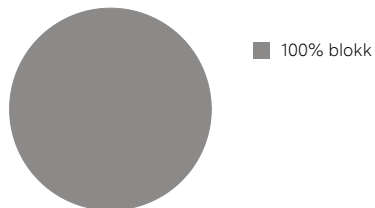
 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

Sport

 Lilleborg skole	6 min 
Aktivitetshall	0.5 km
 Lilleborgbanen	6 min 
Ballspill, sandvolleyball	0.5 km
 Mudo Torshov	4 min 
 Sandaker Treningssenter	9 min 

Boligmasse




«Luft, grønt, fredelige og sosiale bakgårder, nærhet til park, perfekt avstand til byen pr sykkel, Akerselva.»

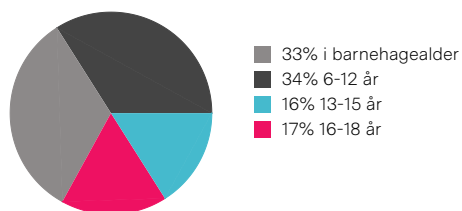
Sitat fra en lokalkjent



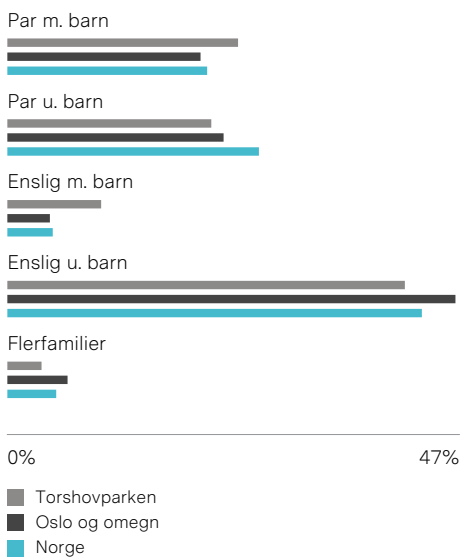
Varer/Tjenester

 Sandaker Senter	4 min 
 Vitusapotek Sandaker	4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Nærområde

Område

I Per Kvibergs gate 27 vil du bo sentralt med kort vei til alt av denne bydelen kan by på av kaféer, serveringssteder og butikker. Her bor du midt i den populære "Torshovbyen" med store, luftige gårdsrom og et trygt og hyggelig nabolag. I nærområdet finner du vakre parker, anerkjente spisesteder, forretninger og dagligvarehandel.

Restauranter

Åpent bakeri er få minutters gange unna og byr på god atmosfære og deilige bakverk. Etter bakeriets stengtid åpner pizzarestauranten Lofthus samvirkelag, en annerledes pizzarestaurant med vekt på god smak og nyskaping.

Tar du turen sydover til Løkka er gamle og ærverdige Parkteateret en klassiker, mens noen av byens beste drinker fås på Bar Boca. Drama og spenning får du på Ringen kino, på hjørnet av Vogts gate noen få minutters gange unna. Besøk også Vulkan, ett av byens mest spennende nye prosjekter der tidligere industriområder er forvandlet til et mekka for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser. BAR Vulkan, Døgnvill Bar & Burger og Fyrhuset Kuba inviterer her til sosiale hyggestunder.

Offentlig transport

På Torshov stopper trikkelinjene 11, 12 og 18 og tar deg videre til sentrum på få minutter. Det samme gjør busslinjene 20 Skøyen-Galgeberg og 30 Bygdøy-Nydalen som begge er innenfor få

minutters gange, og med Flybussekspressen reiser du behagelig opp til Gardermoen.

Med bil kan du enkelt ta deg ut på Ring 2 og videre til Sinsen-krysset like ovenfor, der du for øvrig også finner en hel rekke kollektive forbindelser videre ut i alle himmelretninger.

Rekreasjonsområder

Om en løpetur utendørs i friluft frister, er stiene som strekker seg opp og ned langs Akerselva gode alternativer og leder deg helt opp til Maridalsvannet og marka om du vil på langtur. Torshovparken og Torshovdalen er på sin side ypperlige både for roligere spaserturer og late dager i solen sommerstid. Om mer intensitet og målrettet trening er å foretrekke, kan Myrens Sportssenter være stedet, der du også finner golfsimulator og klatrevegger.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/2-24-0039

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

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Vedtakter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2023

Vedlikeholdsplan

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

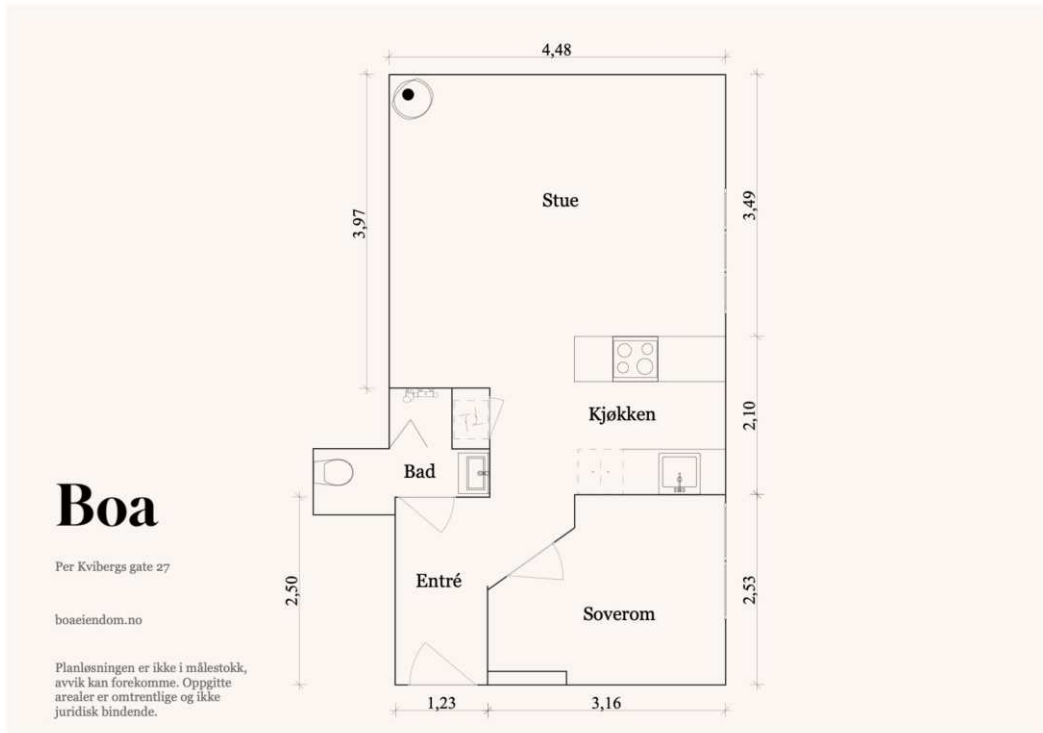
Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



Plantegning



Didrik Ruus

Årets Gullmegler 2024 / Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 915 84 055

Mail: didrik@boaeiendom.no

Om megleren:

Årets Gullmegler 2024 kåret av Norges Eiendomsmeglerforbund for beste presentasjon av brukt bolig/fritidsbolig. Didrik er en engasjert og positiv person, som tar dette med seg i sitt arbeid.

I et boligmarked med høyt tilbud er det viktig å legge stor vekt på boligpresentasjonen, for å få flest mulig interessenter på visning. For å oppnå best mulig pris legger Didrik stor vekt på kvalitet i alle ledd av salgsprosessen. Han sørger for at selger og ikke minst interessenter ivaretas på best mulig måte for å sørge for å få flest budgivere i budrunden.

Med gode referanser for salg over hele Oslo og omegn er han kjent for å ha fornøyd kjøpere og selgere.

Om Boa Eiendom:

Boa Oslo Øst har kontor i bydel Nordstrand på Holtet / Ekeberg og består av meglere og ansatte med høy stolthet for faget.

Kontoret selger for det meste hjem og eiendommer øst for Akerselva i Oslo, men tar også på seg oppdrag i andre områder. Vi jobber fokusert og målrettet for at du skal få den beste opplevelsen både ved kjøp og salg.

Kontorets meglere har vunnet Årets Gullmegler-tittel av NEF, hele 3 ganger (2010, 2013 og 2014), samt 10 diplomer i diverse klasser. Vi har et brennende engasjement for boligpresentasjon og samarbeider tett med Josefin Johanson studio og våre egne fotografer.

Vi jobber for at ditt hjem skal skille seg ut fra mengden.





