

# Boa



Presentert av  
Boa Eiendomsmegling





# VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning  
5 300 000,-

Omkostninger  
19 157,-

Totalpris  
5 370 336,-

Beskrivelse (Type bolig)  
3-roms andelsleilighet tilknyttet borettslag.

Borettslag  
Navn: Vesleskogen Borettslag  
Andelsnummer: 2  
Organisasjonsnummer: 991651756

Innhold  
U. etasje: Entré/gang, vaskerom, bad, to soverom, omkleddingsrom og stue/kjøkken. Terrasse.

Garasjeplass nr. 32 m/ladepunkt for el-bil medfølger. Leiligheten disponerer i tillegg en bod på ca. 5,6kvm.

Areal  
Primærrom: 71 m<sup>2</sup>

Bruksareal: 76 m<sup>2</sup>

BRA-I: 71 m<sup>2</sup>

BRA-E: 5 m<sup>2</sup>

Antall rom / antall soverom  
Antall rom: 3

Antall soverom: 2

Etasje  
-1

Tomt  
Tomtestørrelse: 1374 m<sup>2</sup>Felles tomt for borettslaget.

Tomtetype: Eiet

Ferdigattest  
Boligen/bygget har ferdigattest datert - 2009  
Følger vedlagt.

Vei, vann, avløp  
Boligen har atkomst fra offentlig vei, via borettslagets interne gang- og stikkveier, eiendommen er tilknyttet offentlig vann, offentlig kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

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 5 048,-

Felleskostnader inkluderer: Varmt og kaldt vann, tv- og internett (Telia), garasjeplass, kommunale avgifter, forretningsførsel, betjening av fellesgjeld, trappevask, teppeservice i inngangen og vaktmestertjenester som er; gressklipping om sommeren, snømåking og strøing om vinteren.

Herav:  
Garasje kr. 400,-  
Felleskostnader kr. 4.040,-  
Kabel tv/koll bredbånd kr. 608,-

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

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

Fellesgjeld  
Fellesgjeld: Kr 51 179,-  
Andel fellesgjeld per dato: 2024-02-01

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bankforbindelse: Obosbanken  
Lånenr: 98207890812

Type lån: Annuitetslån  
Restsaldo total: kr.464.360,-  
Restløpetid: 26 år 8 md.  
Terminer pr år: 12  
Avdragsfrihet: ----  
Type rente: Flytende  
Rente pr.01.02.2024: 6,14%

Bankforbindelse: Obosbanken  
Lånenr: 98207676918  
Type lån: Annuitetslån  
Restsaldo total: kr.48.003,-  
Restløpetid: 4 år 6 md.  
Terminer pr år: 12  
Avdragsfrihet: ----  
Type rente: Flytende  
Rente pr.01.02.2024: 6,14%

Bankforbindelse: Obosbanken  
Lånenr: -98208108654  
Type lån: Annuitetslån  
Restsaldo total: kr.96.362,-  
Restløpetid: 14 år 3 md.  
Terminer pr år: 12  
Avdragsfrihet: ----  
Type rente: Flytende  
Rente pr.01.02.2024: 6,14%

Total gjeld: Kr 608 725,-  
Total gjeld - per dato: 2024-02-01

Andel felles formue  
Kr 9 197,- per dato: 2023-12-31

Forsikring  
Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Forkjøpsrett  
Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Adgang til utleie  
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Formuesverdi  
Primær formuesverdi: Kr 1 385 311,-  
Sekundær formuesverdi: Kr 5 264 182,-  
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. To stk. uttrekkbar sidemarkiser på terrassen medfølger.

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

Strømforbruk i kwh  
7000

Oppvarming  
Varmekabler i vaskerom og bad + varmemefolie under parkett i entre/gang og stue/kjøkken. Løse ovner i soverommene.

Oppgitt strømforbruk er omtrentlig. Selger opplyser å ha hatt lav innetemperatur om vinteren. Forbruket vil variere fra år til år.

Energimerking  
D - Rød

Parkering  
Det medfølger garasjeplass nr. 32 m/ladepunkt for el-bil, i lukket fellesgarasje i sokkel på nabobygget.

Det er 3 gjesteparkeringer på fellesområdet.

Vesleskogen Borettslag leier tinglyste garasjeplasser i naboborettslaget.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

# VIKTIG INFORMASJON

## Regulering

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

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

## Diverse

Borettslaget består av 11 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 er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Se husordensregler for ytterligere bestemmelser.

Ref. protokoll ekstraordinært årsmøte avholdt 6. desember 2023:

Styret innhenter kr. 4500,- pr boenhet for å dekke driftsutgifter 2024.

Dette beløpet er allerede innbetalt av selger.

## Omkostninger

Kr 5 300 000,- (Prisantydning)

Kr 51 179,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 5 351 179,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing kjøpe)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

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

Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

Kr 19 157,- (Omkostninger totalt)

Kr 5 370 336,- (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](mailto: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 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? Ja, kun av faglært

Firmanavn: Snersrud & Pedersen AS, Smart Rør AS

Redegjør for hva som er gjort og når: 2020:

Montert servant, nye avløpsrør, servantbatteri.

2021: Montering av frittstående badekar, bytte av dusjbatteri, ny dusjvegg, 2023: vaskerom: vannlås på utslagsvask, veggmontert avløpsrør med vannlås til vaskemaskin

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja

Hvis ja, beskrivelse: Alle balkongene ble oppgradert og utbedret og fikk nye avløpsrenner i 2020, så alt vann ledes ut og bort fra terrassen.

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: 2020-2023:

Snekret langsgående trappetrinn, satt opp og montert sammen redskapsbod, snekret benk og bedkanter, samt espalier til frukthekk, stengsel mot rådyr.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på elanlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært

Firmanavn: Gnisten Installasjon + SpotOn

Redegjør for hva som er gjort og når: 2020: Nye stikkontakter i alle rom, ny sikring til kjøkken/induksjonstopp, montering av benkebelysning, badeskapsbelysning. + 2024: Ny varmekabeltermostat baderom

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja Hvis ja, beskrivelse: Gnisten Installasjon: Arbeider i henhold til prisoverslag. Sluttkontroll.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja  
Kommentar: Zaptec ladeboks ble installert i 2020

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja  
Hvis ja, beskrivelse: Privat veistubb som fører ned til eiendommen/garasjeanlegget blir oppgradert når byggearbeidene på to naboeiendommer er fullført, beregnet i løpet av 2024.

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  
Hvis ja, beskrivelse: Deler av rekkverk og søyler på balkongene ble skiftet ut og utbedret i 2020. Terrassen tilhørende denne leiligheten var ikke berørt.

## 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.

# VIKTIG INFORMASJON

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg  
Tilstandsrapport og egenerklæring  
Vedtakter og husordensregler  
Årsmøtepapirer 2022  
Reguleringskart m/bestemmelser  
Arealbekreftelse  
Ferdigattest, energiattest og formuesverdi  
Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag  
1.25% ( 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 )







Dette er en innholdsrik og moderne 3-roms leilighet med praktisk planløsning og attraktive kvaliteter. Leiligheten inkluderer stue/kjøkken, to soverom, bad og entré, og kan blant annet skilte med en stor terrasse på hele 24kvm samt garasjeplass med el-bil lader.

I 2020 ble leiligheten gjennomgående modernisert. Arbeidene omfattet blant annet oppgradering av overflater, nytt kjøkken og ny baderomsinnredning. Uttrykket er stilrent og lyst, og fargevalgene er nøye gjennomtenkt.







# Ditt nye hjem

## Stue/kjøkken

Leilighetens sosiale sone inkluderer stue, spisestue og kjøkken som er samlet i en moderne åpen løsning. Et særdeles hyggelig samlingsrom, hvor høyreiste vindusflater setter et lyst og luftig preg på rommet. Uttrykket er velholdt og moderne, og rommet har rikelig med areal for sofagruppe, stuebord og annen innredning. Gulvet er belagt med én-stavs askparkett og veggoverflatene er dekorativt ikledd en lys fargetone. Et flott samlingsrom for hele familien.

I sommerhalvåret vil det være herlig å åpne opp døren mot hjemmets flotte terrasse, og på den måten skape en luftig "utefølelse" inne. Et perfekt sted å rusle rett ut til når været tillater – gjerne med måltidene ferdig tilberedt.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og består av en omfangsrik kjøkkeninnredning med hvite fronter og mørk laminat benkeplate. De integrerte hvitevarene sørger for en helhetlig finish på uttrykket, hvor kjøkkenets sømløse design passer ypperlig inn med rommets innredning for øvrig. Et moderne og flott kjøkken med alt du trenger til det daglige. Hvitevarene er integrert i innredningen, og inkluderer induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

## Terrasse

I sommerhalvåret vil leilighetens flotte terrasse være gull verdt. Her kommer du ut til et romslig uterom på hele 24kvm som er praktisk utformet med rikelig av plass til utemøbler. Plassbygget sittebenk med god lagringsplass i underkant. Plasseringen byr på gode solforhold og idyllisk utsyn over fellesområde, hvor du her kan nyte dagene i rolige og hyggelige omgivelser. Deler av terrassen har tak og halvvegger og kan benyttes til alle årstider.

Nyplantede tujahekker på begge kortsidene, frukthekk av espaljerte eple-, pæretrær og bærbusker + rosebusker. Jordbærplanter som jorddekke på innsiden, lavendel, salvie og rosmarin på utsiden av espalieret. Det ligger dryppslanger i bedene. Hekkene må følges opp i noen år for å oppnå ønsket form.

## Soverom

Leilighetens to soverom legger godt til rette for en familie. Et av rommene fremgår som det naturlige hovedsoverommet, mens det øvrige vil fungere utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge soverommene er pent malt i tidsmessige fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning. Hovedsoverommet har også den ypperlige fordel av eget walk-in closet, noe som oppleves svært praktisk.

## Bad

Baderommet er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er stilrent innredet med flislagte gulv- og veggoverflater. Uttrykket er velholdt, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med skålservant med underskap, vegghengt toalett og badekar med dusj. Gulvet er lunt som følge av varmekabler.

## Entré

Her kommer du inn i et romslig inngangsparti, praktisk utformet med god plass til knagger, kommoder eller lignende. Veggflatene er ikledd en lys grønnblå tone, gulvet er belagt med parkett og belysningen er god.







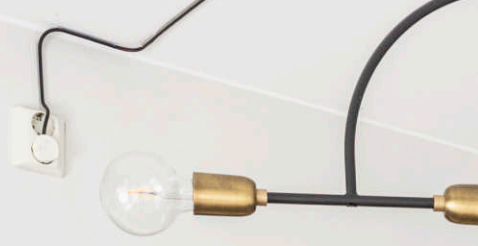






























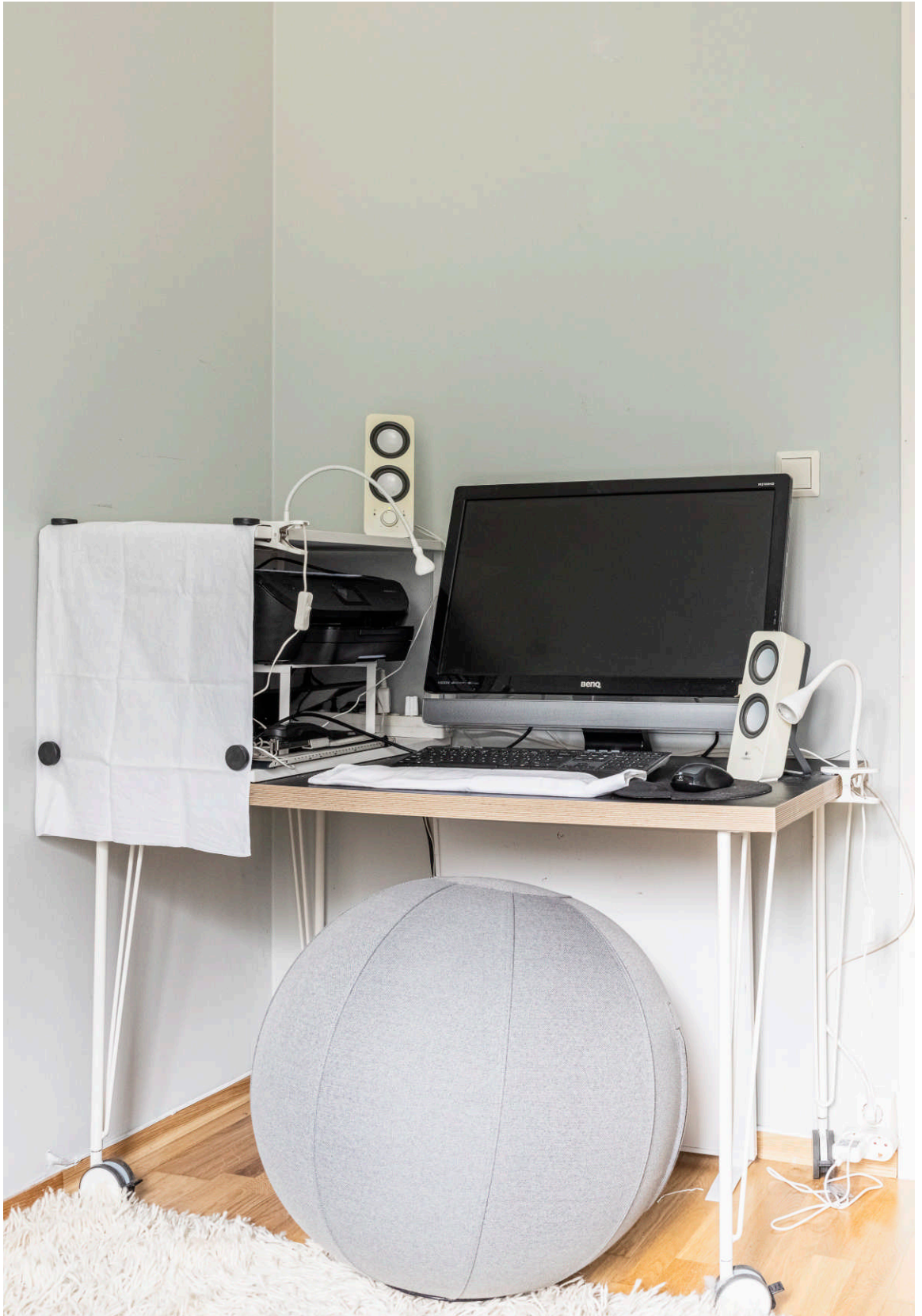




















## Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

### Standard

Gulv: Gulv med parkett og fliser, 1-stavs parkett i entre/gang og stue/kjøkken.

Innervegger: Vegger med malte flater og fliser.

Himling: Himlinger med malte flater.

Kjøkken: Høy kjøkkeninnredning med høyglansfolierte fronter og med øy mot stuen. Underlimt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og plater over benken. Integriert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap. I 2020 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Det er montert komfyrvakt.

Bad: Bad med servantbolle, servantskap, veggmontert wc og badekar med dusjvegg. I 2020 ble det montert ny servant og servantskap.

### Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- \* Leilighetsbygg i betong- og trekonstruksjoner.
- \* Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte masser.
- \* Grunnmur i betong.
- \* Yttervegger over grunnmur er av bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning.
- \* Vinduer og terrassedør med isolerglass fra byggeåret.
- \* Entredør med brann- og lydklassifisering.
- \* Trebjelkelag som etasjeskillere.
- \* Saltak i trekonstruksjoner teknet med betongstein.
- \* Tretrapp i oppgangen og inngang fra korridor.
- \* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 24 m<sup>2</sup>.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra tegningene:

Omkledningsrommet er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt). Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Omkledningsrom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

U. ETASJE / vaskerom:

- Overflater, vegger og himling:

Vaskerommet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter

eller tegn til problemer. Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et vaskerom.

- Overflater, gulv:

Det ble målt høydeforskjell på 23 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + 80 mm oppunder terskel.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må

være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Vaskerommet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter

eller tegn til problemer. Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et vaskerom med denne

konstruksjon/oppbygging.

- Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk med synlig klemring, det er ikke synlig ytterkant av

klemring - så ingen synlig membran/mansjett i ytterkant av klemringen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Vaskerommet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et vaskerom.

U. ETASJE / bad:

- Overflater vegger og himling:  
Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

- Overflater Gulv:

I 2024 har det blitt skiftet termostat på varmekablene i badegulvet.  
Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + 80 mm oppunder terskel.  
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.  
Det er bom i noen fliser foran servantskapet.  
Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

- Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk med synlig klemring, det er ikke synlig ytterkant av klemring - så ingen synlig membran/mansjett i ytterkant av klemringen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

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





# Munkerudveien 84

Nabolaget Munkerud - vurdert av 137 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyriere



## Offentlig transport

Kantarellen Linje 73, 73X	9 min	0.7 km
Ljabru Linje 13, 19	14 min	1 km
Mortensrud Linje 2, 3	18 min	1.3 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	22 min	1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	8.5 km

## Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.) 698 elever, 28 klasser	15 min	1.1 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	16 min	1.1 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	18 min	1.3 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	18 min	1.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 20 klasser	27 min	1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	10 min	3.9 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	11 min	4.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

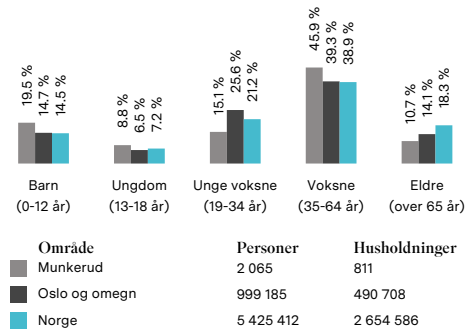
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Barnehager



Bakketoppen barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min	0.3 km
Munkerudsletta barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min	0.7 km
Bjørnebo barnehage (0-5 år) 69 barn	13 min	0.9 km

## Dagligvare

Matkroken Ljabru Post i butikk, PostNord	12 min	0.9 km
Kiwi Nordstrand	17 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. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 96/100

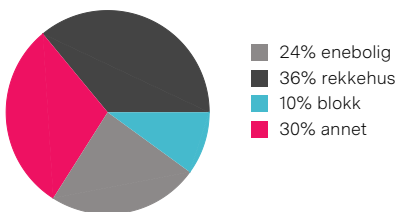
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Gateparkering**  
Lett 88/100

## Sport

-  Kantarellen Terrasse 14 min   
Ballspill, fotball 1 km
-  Munkerud skole 14 min   
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.1 km
-  Sport og Mosjon 18 min 
-  Fresh Fitness Hauketo 21 min 

## Boligmasse







«En liten oase "midt" i Oslo. 15 min til rådhuset på sykkel!»

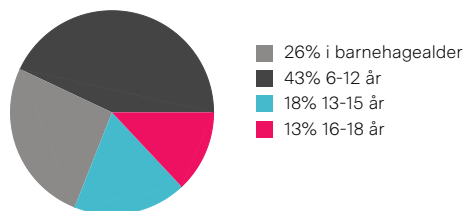
Sitat fra en lokalkjent



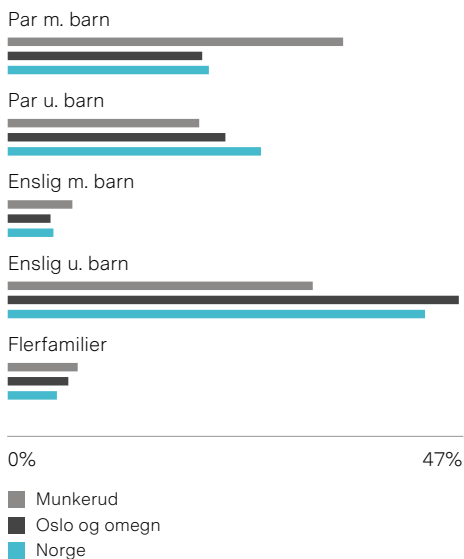
## Varer/Tjenester

-  Senter Syd Mortensrud 18 min 
-  Vitusapotek Mortensrud 18 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo 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

# Nærområde

## Område

Munkerudveien 84 er en del av det veletablerte og familievennlige villaområdet på Nordstrand. Her bor det mange barnefamilier i omgivelsene, som i sin helhet er både trygge og preget av godt naboskap. Det er kort vei frem til Munkerud skole og ellers nærhet til ungdomsskole samt en rekke barnehager.

## Offentlig transport

Muligheten er mange enten du skal reise med buss, T-bane eller tog. Nærmeste T-banestasjon finner du på Mortensrud en kort rusletur unna, og nærmeste togstasjon er Hauketo stasjon. Nabolaget inkluderer også en rekke bussruter, hvor holdeplass for linje 73, 74, 79 og 81 er å finne i nærheten.

## Rekreasjonsområder

Sommerstid er nærheten til fjorden og en rekke populære badesteder et stort pluss. Legg gjerne turen ned til Nordstrand Bad eller Katten for en morgendukkert, her venter både fin badestrand og gyldne svaberg samt en stor gressbakke. Badeplassen ble for få år siden oppgradert med blant annet nye sanitærfasiliteter og kiosk. Ulvøya og Skinnerbukta på Malmøya er andre populære badesteder i nærheten, og legger du turen sydover kommer du straks til herlige plasser som Hvervenbukta og ærverdige Ingjerstrand Bad.

Veien er kort også ut til de store friluftsområdene i Østmarka som er ypperlige for utflukter året gjennom. På få minutter kommer du ned til Østmarka og Ljanselva. Klassiske turmål som Rustadsaga, Skullerudstua eller Mariholtet, idylliske Nøklevann og Østensjøvannet er alle ypperlige for utflukter i hverdagen eller helgene, med eller uten ski på beina.

På Ekeberg finner du fine turområder for løping og søndagsturer i roligere tempo. Her er det lysløype med oppkjørte skispor når forholdene tillater vinterstid. Det er for øvrig også kort avstand til områdets lokale alpinbakke Sloreåsen med tilknytning til Ljan IF/Ljan Alpint.

For innendørs trening er EVO det nærmeste treningssenteret på Sæter, i tillegg er SATS på både Lambertseter og Karlsrud gode alternativer. Fresh Fitness Hauketo finner du ved Hauketo Stasjon, en kort sykkeltur på ca. 7 minutter unna.





# Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

**[boaeiendom.no/hjem/69457](https://boaeiendom.no/hjem/69457)**

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

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

**Tilstandsrapport**

**Egenerklæring**

**Vedtekter og husordensregler**

**Årsmøtepapirer 2022**

**Reguleringskart m/bestemmelser**

**Arealbekreftelse**

**Ferdigattest**

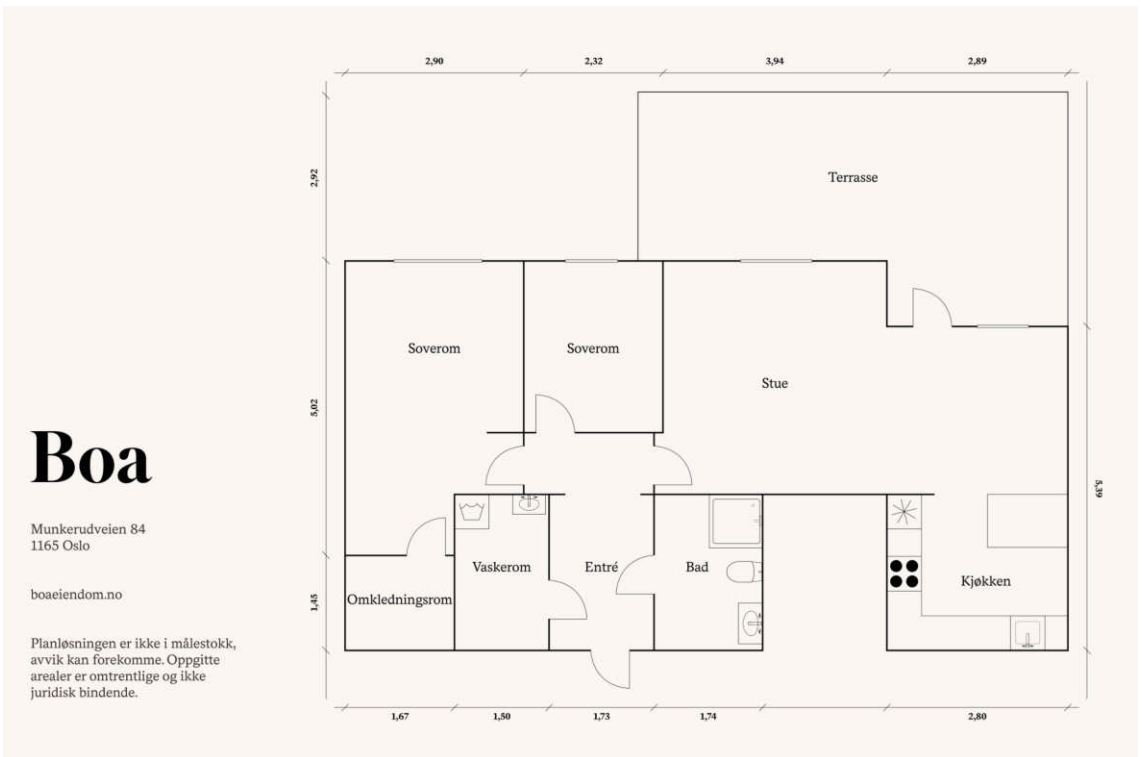
**Energiattest**

**Formuesverdi**

**Info. tilbehør og løsøre 2020**



# Plantegning



# Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 911 43 672

Mail: [stensrud@boaeiendom.no](mailto: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. Dette muliggjøres gjennom samarbeid med Boa-teamet. Kunsten å skape gode opplevelser for både kjøper og selger

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.





