

Boa



Presentert av
Boa Eiendomsmegling





VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
5 450 000,-

Omkostninger
9 526,-

Totalpris
5 488 330,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet

Borettslag
Navn: Theresesg 17 borettslaget
Andelsnummer: 6
Organisasjonsnummer: 952334514

Innhold
2. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.
Balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 9,6kvm og en loftsbod på ca. 3,1kvm.

Areal
Primærrom: 53 m²
Bruksareal: 66 m²

BRA-I: 53 m²
BRA-E: 13 m²

Primærrom inkluderer
Entré/gang, bad, kjøkken, stue, soverom.

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

Originale tegninger er ikke innhentet/fremvist.

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 bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Andelen har balkong som inngår i TBA arealet. Balkongene er oppmålt til ca. 6,0m². Andelen har ved befaring bruksrett til én lukket kjellerboder og én lukket loftsbod med skråtak som inngår i BRA-e arealet. Kjellerboden er oppmålt til ca. 9,6m². og loftsboden er oppmålt til ca. 3,1m². Loftsboden har et oppmålt gulvareal på ca. 6,2m². Bodene tildeles av boligselskapet. Bruksretten kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

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

Etasje
2

Tomt
Tomtestørrelse: 543 m²
Tomtetype: Eiet

Byggeår
1891

Ferdigattest
Thereses Gate 17 - Va ningshus - Exdok
(attestert) - 1891

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Eiendommen ligger på
byantikvalens Gul iste - Prioriterte
kulturminneinteresser (kommunalt og statlig
listeført).

Kommunale avgifter er inkludert i
felleskostnadene.

Det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. For
boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 3
promille av eiendomsskattegrunnlaget minus
bunnfradraget. Boliger f r et bunnfradrag på inntil
fire millioner kroner for hver selvstendige
boenhet.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for
eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret.
Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til
 r.

Felleskostnader
Månedlige felleskostnader: Kr 3 430,-

Felleskostnader inkluderer: Internett, kommunale
avgifter, felles forsikring, nedbetaling av
fellesgjeld, driftskostander m.m.

Renter og avdrag: kr. 346,-
Felleskostnader: kr 3 084,-

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 28 804,-

Lånebetingelser: Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160108433, DNB Boligkreditt AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.01.2024: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 15.01.2024: 390 755

Andel av saldo: 28 804
Første termin/første avdrag: 01.02.2007 (siste
termin 01.08.2033)

Total gjeld: Kr 390 754,-

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 88969163

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 1 403 940,-
Sekundær formuesverdi: Kr 5 334 972,-
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
Eiendomsm glerforbund, Eiendom Norge og
Advokatforeningens Eiendomsm glingsgruppe.

De integrerte hvitevarene på k kken medfølger.
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært
benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover
dette.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med frittstående
varmeelementer/panelovner.

Vedvon med tilfredsstillende gnistfanger på gulv i
stue.

Energimerking
None - None

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

VIKTIG INFORMASJON

Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering.

Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Muligheter for leie av garasjeplass (Adamstuen Garasjer/'Idioten') i nærområdet.

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

Eiendommer er berørt av følgende reguleringsplaner:
S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Friområde/park

S-132GO
Vedtatt: 03.02.1939
Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

V070199
Vedtatt: 07.01.1999
Formål: Fortau

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.

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

Fellesobl. for bor.innsk.
Beløp: 199 480
Panthaver: OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING
AL Orgnr: 7 321 416

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser

Viktig informasjon
Informasjon om borettslaget:
- Borettslaget består av 11 leiligheter. - Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.
- - Det er lov med dyrehold etter samtykke fra styret.
- Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.
Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelige hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller generalforsamling.
- Borettslaget har ikke individuell nedbetalingsordning.
- Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.
- Det er ikke andre en fysiske personer som kan eie en andel i borettslaget.

Diverse iht. forretningsfører:
- Borettslaget har avtale med Telia som leverer kollektiv bredbånd.
- Borettslaget Theresesgate 17 har ett felles samarbeid om trappevask. Renholdet skjer hver uke, og går på rundgang.

Iht. selger:
Det har vært diskutert å bytte vinduer, men ingen vedtak enda.

Konsesjon

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.

Odelsrett: Det er ikke odel på eiendommen.

Omkostninger

Kr 5 450 000,- (Prisantydning)

Kr 28 804,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 5 478 804,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 8 250,- (Boligkjøperforsikring Buysure)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 9 526,- (Omkostninger totalt)

Kr 5 488 330,- (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, befarig 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 nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Oppgjør

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Buysure.

Vedlagt følger selgers 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.

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

VIKTIG INFORMASJON

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.

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

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

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

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

aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

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

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

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

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

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

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst

på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Copyright

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

Vedlegg

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

Selgers vederlag

1.25% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 0,- (Visningshonorar)

Kr 7 000,- (Foto liten pakke)

Kr 10 000,- (Tilretteleggingshonorar)

Kr 13 500,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no og blink)

Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)





Her vil du bo i en gjennomgående 2-roms leilighet med et nordisk, lyst og luftig designuttrykk. Et stilrent hjem med klassiske detaljer som stukkatur og rosett samt stor takhøyde på ca. 3m. Planløsningen er gjennomtenkt og praktisk, og den flotte balkongen er ypperlig orientert inn mot den fredelige og skjermede fellestagen. Leiligheten er nærmeste nabo til vakre Stensparken.

Beliggenheten rett ovenfor hjertet av Bislett og like nedenfor Fagerborg er et supert utgangspunkt for å oppleve café- og utelivet, spennende spesialforretninger og flere flotte parkområder i nærheten.







Ditt nye hjem

Stue

Leilighetens sosiale sone består av en romslig stue med dekorativ innredning og god plass til møblering. Her kommer du inn i et klassisk og flott rom med vakkert utsmykket himlingen, originale tregulv og stilrene fargetoner. Store vindusflater sørger for ypperlige lysforhold, og den voluminøse takhøyden på hele 3,10 meter underbygger hjemmets luftige karakter. Et herlig rom som er perfekt tilrettelagt for sosiale sammenkomster.

Kjøkken

Kjøkkenet har en fin plassering i leiligheten med direkte adkomst til balkongen. Arealet er praktisk utnyttet med kjøkken-innredning på begge sider, og uttrykket er moderne og lyst. Kjøkkeninnredningen ble satt inn ny i 2012, levert av Kvik, og holder en velholdt standard. Hvite fronter, heltre benkeplate og dekorative fliser skaper til sammen et tidløst uttrykk. De integrerte hvitevarene inkluderer keramikktopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Balkong

I sommerhalvåret er det herlig å ta med seg måltidene rett ut til balkongen. Her vil du oppleve både fint utsyn og hyggelig ettermiddagssol, og det romslige arealet på ca. 5,8kvm gir god plass til utemøbler. Overbygget skaper en lun atmosfære, og det er både markise og strømuttak her. Et herlig uterom som vil være gull verdt sommerstid!

Venter du større besøk, er alternativt hagen i gårdsrommet nedenfor et ypperlig sted for grillmiddager og hyggelige sammenkomster. Et idyllisk fellesområde med sittegruppe og vakker beplantning - og som et ekstra gode; direkte adkomst til Stensparken.

Bad

Baderommet er av god størrelse, praktisk innredet med flislagte overflater og stilren baderomsinnredning. Det gode arealet gir godt med plass til hverdagslige rutiner, og innredningen er smart plassert. Baderomsinnredningen inkluderer et dusjhjørne med svingbare, transparente glassdører som er lite fremtredende, servant med underskap, speil og egen nisje for vaskemaskin.





















Thereses gate 17 B









Thereses gate 17 B





Therese's gate 17 B





Thereses gate 17 B









Thereses gate 17 B





Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Originale og nyere tregulv med slipte behandlede overflater i alle rom.

Innervegger: Utforete vegger med rupanel, belagt med gipsplater med pussede og malte overflater.

Himling: Nedforet gipshimling med innfelte spotter i entré/gang. Rabitpussede og malte himlinger med stukkaturer og rosett i stue. Nedforete himlinger med pussede og malte gipsplater forøvrig. Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Bygningsinformasjon / byggemåte
BYGGEMÅTE UTVENDIG HENTET FRA
TILSTANDSRAPPORT:

Veggkonstruksjon

Yttervegger, bærende vegger og leilighetsskillende vegger er oppført i mur-/teglstenskonstruksjoner, utvendig belagt med pussede og malte overflater med trekninger. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglassvinduer med vareglass fra 1985 mot gate. Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglassvinduer fra 1985 mot bakgården. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av vinduene er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette. Vinduene vurderes å være i funksjonell

stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, da flere var under maling på befaringstidspunktet. Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje. 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: Det har vært diskutert å bytte vinduer i gården, men ingen vedtak er fattet.

Dører

Malt to-fløyet brannklassifisert/lydisolert B30/DB35 entrédør med malte profilerte overflater. Sikkerhetslås og dørpumpe. Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år. Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader 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.

Balkongdører

Malte dørammer og dørkarmer i tre med 2-lags isolerglassvindu fra 2002. Normal tid før utskifting av dørammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av isolerglassene er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette. Balkongdøren med isolerglass vurderes å være i funksjonell stand. Balkongdøren ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Balkongdøren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje. Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader 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: Dørvrider bør med jevne mellomrom smøres, da denne kan virke noe treg.

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

Balkonger/terrasser

Overbygget balkong på ca. 6,0m². mot stille bakgård/gårdsrom og adkomst fra kjøkken. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner som er belagt med tretremmer. Malte rekkverk i aluminium med frostede glassplater. Manuell markise og veggkontakt/strømuttak. Det bemerkes at det ikke er foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter av balkong, skjevheter kan derfor forekomme. Markiseduk og markise er ikke videre vurder. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde. Merknad: Balkongen ble besøkt i februar 2021, den gang uten avvik.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Balkonger/terrasser
Våtrom - 2. etasje - dusjbad/wc - Hulltaking i tilliggende konstruksjoner

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT (TG2):

Utvendig - Vinduer
Innvendig - Overflater gulv
Innvendig - Overflater vegger og himlinger
Innvendig - Innvendige dører
Våtrom - 2. etasje - dusjbad/wc -
Gulvkonstruksjoner og fall
Våtrom - 2. etasje - dusjbad/wc - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 2. etasje - dusjbad/wc - Vegger, membran og tettesjikt
Våtrom - 2. etasje - dusjbad/wc - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - 2. etasje - dusjbad/wc - Ventilasjon
Kjøkken - 2. etasje - kjøkken - Avtrekk
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Thereses gate 17B

Nabolaget Stensparken - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	0 min 0 km
Stensgata Linje 19N	1 min 0 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.8 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	5 min 0.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 1013 elever, 76 klasser	17 min 1.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 551 elever, 26 klasser	18 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 415 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

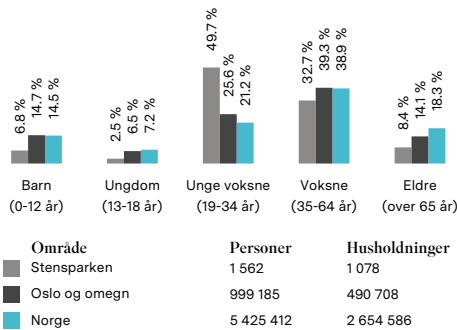
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rosenborg barnehage (0-5 år) 42 barn	7 min 0.6 km
Fagerborg Menighets barnehage (1-5 ... 63 barn	8 min 0.6 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo (1-... 97 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Theresesgt	1 min
Søndagsåpent	0.1 km
Coop Extra Theresesgate	1 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 Vest AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

- 1. Trikk
- 2. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

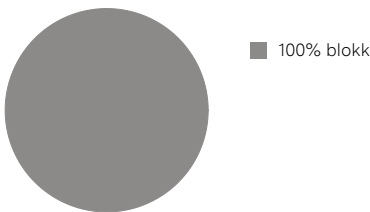
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

 Ullevålsvn. spesialscole	2 min 
Aktivitetshall	0.2 km
 Bolteløkka - flerkativitetssal	5 min 
Aktivitetshall	0.3 km
 The Work Out	2 min 
 SATS Fagerborg	6 min 

Boligmasse



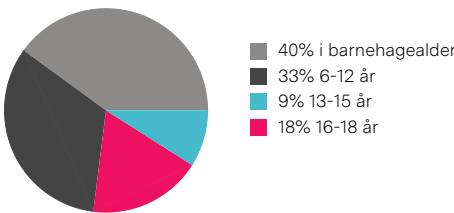
«Bislett er et trivelig område å bo i!
Det er kort vei til alt Oslo har å by på,
samtidig er det relativt rolig. Bislett
har også alle servicetilbud du trenger
i det daglige!»

Sitat fra en lokalkjent

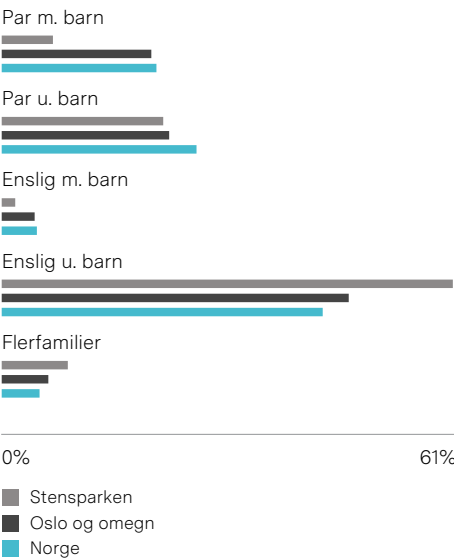
Varer/Tjenester

 Valkyrien	17 min 
 Boots apotek Bislett	2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nærområde

Soverom

Leiligheten inkluderer et lyst og luftig soverom med god takhøyde og fine lysforhold. Veggene er pent dekorert i en dus fargetone, og det er godt med areal til seng og nattbord. Rommet inkluderer også en praktisk skyvedørsgarderobe med hyller og klesheng. Soverommet har en fin plassering i leiligheten vendt inn mot den rolige bakgården.

Område

Beliggenheten mellom Bislett, Fagerborg og St. Hanshaugen er svært attraktiv når du ønsker nærhet til noe av det beste byen kan by på av forretninger, i kombinasjon med et utvalg gode restauranter og kulturelle tilbud. I Bogstadveien noen få kvartaler bortenfor finner du spennende uteliv og byens vakreste handlegate.

Rekreasjonsområder

Omkring leiligheten finner man flere vakre og frodige parker som er ypperlige for grilling og late dager i solen. Ta gjerne en tur innom St. Hanshaugen park for de hverdagslige løpeturene, eller besøk uteserveringen i Stensparken. Stensparken som er leilighetens nærmeste nabo egner seg ypperlig for late dager i solen, og er pent opparbeidet med frodig plen og beplantning.

St. Hanshaugen park kun 500m unna ble opparbeidet i 1850-årene, og er et flott turterreng med nydelig utsikt og dekorativ beplantning. Det er også verdt å spasere i Vår Frelses Gravlund, som er en æresgravlund hvor norske storheter

som Olaf Bull og Bjørnstjerne Bjørnson hviler.

Andre parkområder i området inkluderer gressplen i Idioten park som er et yndet sted å nyte ettermiddagssolen.

Beliggenheten er i seg selv så sentral at du har gangavstand til det meste av sentrums øvrige fasiliteter og spennende bydeler. Både Majorstuen med Bogstadveien og selve sentrumskjernen er innenfor en liten tur til fots eller med sykkel. Bysykler er for øvrig lett tilgjengelig i de nærmeste omgivelsene.

For innendørs trening er både SATS Bislett og Bislett Stadion gode alternativer. På stadion kan du løpe innomhus i proffe omgivelser.





Thereses gate 17 B

Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:
boaeiendom.no/hjem/69411

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

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



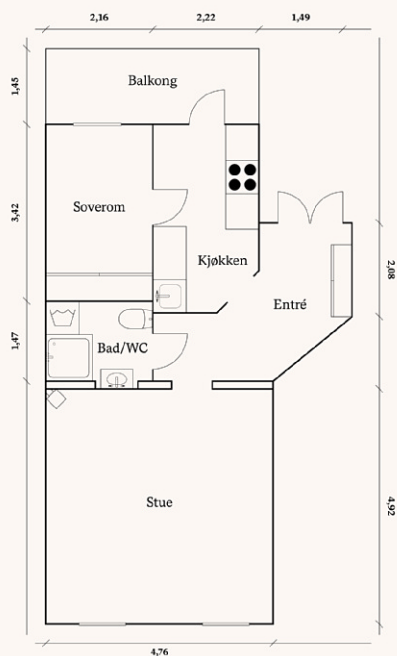
Plantegning

Boa

Thereses gate 17B
0354 Oslo

boaeiendom.no

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



Tommy Friestad

Kåret til Årets Gullmegler flest ganger blant alle meglere i landet.

Tlf: 959 95 320

Mail: tommy@boaeiendom.no

Om megleren:

Friestad har jobbet 20 år som megler og spesialisert seg på salg av unike eiendommer.

Friestad begynte som eiendomsmegler i 2004 og startet Boa i 2006. Han er den megleren i landet som har blitt kåret til 'Årets Gullmegler' av Norges Eiendomsmeglerforbund, flest ganger gjennom tidene.

Han har spesialisert seg på skreddersøm for salg av unike boliger med sterk identitet og karakter.

Med Boa's unike kompetanse innen visuell kommunikasjon sørger vi for en profesjonell produksjon hvor hjemmets unike kvaliteter tydeliggjøres på en innbydende måte.

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 prosjektpresentasjon. 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.







De kaller det bolig,
vi kaller det hjem.