

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
8 200 000,-

Omkostninger
8 017,-

Totalpris
8 208 017,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet

Borettslag
Navn: LINDERN KV 2 BORETTSLAG
Andelsnummer: 31
Organisasjonsnummer: 954490254

Innhold
3. etasje: Entré/gang, kjøkken med spisestue, stue med trapp til loft, soverom og toalett.
Loft: Trapperom, soverom og bad.

Leiligheten disponerer bod i kjeller med oppmålt gulvareal på ca. 2kvm med noe lav takhøyde, samt loftsbod med skråtak på felles loft med oppmålt gulvareal på ca. 6,5kvm.

Areal
Primærrom: 73 m²
Bruksareal: 73 m²

Primærrom inkluderer
3. etasje: Entré/gang, kjøkken med spisestue, stue med trapp til loft, soverom, separat toalett.

Loft: Trapperom, soverom, bad.

Bruksareal per etasje
3. etasje: 48 kvm
Loft: 25 kvm

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

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

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:
Alle areal er ca. mål og avvik på opptil +/- 3% kan forekomme, grunnet avrundingsmetoder. Alle areal er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på

stedet. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene og være måleverdige etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og påstemplede tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken.

Boligens loftsetasje har skråtak. Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Oppmålt gulvareal i loftsetasjen er ca. 31 m². grunnet skråtak.

Leiligheten disponerer bod i kjeller med oppmålt gulvareal på ca. 2m². med noe lav takhøyde, samt loftsbod med skråtak på felles loft med oppmålt gulvareal på ca. 6,5m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Boligen har mansardtak/inntrukkede yttervegger i hovedetasjen og loftsetasje har skråtak. Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling.

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

Etasje
3

Tomt
Tomtestørrelse: 570 m²
Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Festet fellestomt - bortfester er Oslo kommune.

Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til borettslaget

eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven §36. Videre er det varslet at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021. I følge tomtefesteloven §15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.07.2012.

Tomtetype: Festet

Byggeår
1918

Ferdigattest
Linderngata 10-12 - Våningshus - Exdok
(attestert) - 1920

Linderngata 12 - Innr bad 3 etg - Ferdigattest -
1975

Linderngata 12 - Omygging av loft til soverom -
Ferdigattest - 2002

Vei, vann, avløp
Offentlig og privat vei, offentlig vann, offentlig
kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig
nett.

Kommunale avgifter
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 får 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
år.

Felleskostnader
Månedlige felleskostnader: Kr 3 009,-

Felleskostnader inkluderer: Kabel tv/ internett,
kommunale avgifter, felles forsikring,
driftskostnader m.m.

Fellesgjeld
Total gjeld - kommentar: Borettslaget har ingen
langsiktig gjeld pt.

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 181 484,-

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 77314582

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.

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.

Medfølger ikke hendelen:
Vaskemaskin
SMEG-kjøleskap
Taklampe stue
Taklampe kjøkken
Veggmontert lampe soverom nede
Veggmontert lampe soverom oppe x 2
Skinnputer kjøkkenbenk og benk i gang
String-hyller og skrivebord på soverom nede

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler på bad.

Energimerking
G - Rød

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

VIKTIG INFORMASJON

Borettslaget har 20 parkeringsplasser med el-lader. Disse leies ut etter ansiennitet på ventelisten.

Regulering

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og næringsformål.

Eiendommen ligger inn under reguleringsplan: S-2255 Saken gjelder: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.15, sak 262 (Kommuneplan 2015- Oslo mot 2030 - smart, trygg og grønn).

S-171G0 Saken gjelder: Reguleringsplan for Nordre bydel I.

966 Saken gjelder: Omregulering av Armauer Hansens gate mellom Linderngate og Kirkeveien.

Eiendommen ligger under kommunedelsplan: KDP-17 Saken gjelder: kommunedelplan for torg og møteplasser.

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:

Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,159
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Viktig informasjon

Informasjon om borettslaget:

- Borettslaget består av 88 andelsboliger. I tillegg kommer 1 bolig tilhørende borettslaget.
- Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.
- Dyrehold: Borettslaget har iht. dets vedtekter forbud mot hund og kattehold. Dyrehold kan derimot godkjennes dersom samtlige beboere i oppgangen forhåndssamtykker.
- 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 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 egen hjemmeside: <https://lindernkv2.wordpress.com/velkommen-til-lindern-kvartal-2/>
- Borettslaget har egen portner. Portner ivaretar oppgaver knyttet til plenklipping, snømåking og daglig drift.
- Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester.
- Eiendommen har utarbeidet vedlikeholdsplan, for mer informasjon se borettslagets hjemmeside: <https://lindernkv2.wordpress.com/vedlikeholdsplan/>

Større utført vedlikehold i borettslaget:

- 2019: Rehabilitering av støttemur. Kontroll og utskifting av takstein,.
- 2014: Asfaltering av indre gårdsrom og utskifting av kjellerdører
- 2013: Vedlikehold av pipene
- 2012: Fleksible stålrør i alle piper som brukes.
- 2011: Utskifting av alle loft og kjellerdører og flislegging av bassenget
- 2008: Brannvarslingsanlegg i alle leiligheter
- 2007: Oppussing av fasade og nye vinduer
- 2005: Utelys i gårdsrommet

2004: Brannvarslingsanlegg i alle fellesareal
2002: Montering motorvarmer ved parkering.
2001: Nytt bredbåndanlegg fra UPC. Nye søppelskur.
Borettslagets el.-anlegg kontrollert og reparert.
2000: Nye utgangsdører i hele borettslaget.
1999: Nye inngangsdører i hele borettslaget.
1989: Omlegging av taket

Diverse

Det er mottatt nabovarsel:
Det søkes om fasad- og bruksendring av tørkeloft
over leilighet i tredje etasje, seksjon 40 i
borettslaget Lindern kvartalet 2.

Konsesjon

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.
Odelsrett: Det er ikke odel på eiendommen.

Omkostninger

Kr 8 200 000,- (Prisantydning)

Kr 6 850,- (Boligkjøperforsikring Buysure)

Kr 480,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 480,- (Tinglysing skjøte)

Kr 207,- (Pantattest kjøper)

Kr 8 017,- (Omkostninger totalt)

Kr 8 208 017,- (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, befarng av eiendommen
samt innhenting av nødvendige dokumenter og
evt. takst/ tilstandsrapport.

Diverse iht selgers egenerklæring.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved
våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt
eller soppskader? -Ja -Sprekker i enkelte fliser,
noen hull i mørtel mellom fliser.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på
vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett
sluk eller lignende? -Ja -rørbrudd utenfor
Linderngata 12, utbedret 2021 av Borettslaget.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført
arbeid/kontroll på vann/avløp? -Ja -Utbedret et
rørbrudd utenfor Linderngata 12, 2021 -Kun
faglært -Firmanavn -Stake & Graveservice AS.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer
med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk,
sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller
lignende? -Nei -Piperehabilitering i 2012/2013.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført
arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner
(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei,
gå til punkt 14. -Ja -Byttet alle stikkontakter,
sikringer i sikringsskap, trukket nye kabler. Byttet
panelovner -Kun faglært -Firmanavn -GK Elektro
AS.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele
eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til
forskrift om lavspenningsanlegg)? -Ja -Fra GK
Elektro.

21. Kjenner du til om det er
innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft
eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt
22. -Ja -Loft ble bygget ut i regi av tidligere eiere.
Har fått oppgitt at ferdigattest har saksnr
200103312- 15. Ferdigattest fra 18.06.2002.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos
byggningsmyndighetene? -Ja -Saksnr 200103312-
15.

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om
forhold vedrørende eiendommen som kan
medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? -Ja
-Planlegges arbeid med strømpe i rør. Hovedsaklig
finansiert av egenkapital i Borettslaget.

Budgivning

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

VIKTIG INFORMASJON

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

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Oppgjør

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Buysure.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgiving.

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 budgiving. 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% (Provisjonssats av salgssum)
- Kr 0,- (Visningshonorar)
- Kr 7 000,- (Foto liten pakke)
- Kr 10 000,- (Tilretteleggingshonorar)
- Kr 7 000,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no)
- Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)
- Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)
- Kr 5 500,- (Blink)
- Kr 8 500,- (Oppgjørshonorar)







SMEG

LE CREUSET

AEG

14:06

COMPETENCE



Linderngata 12 er en gjennomgående, lys og luftig 3(4)-roms leilighet med innholdsrik planløsning over to etasjeplan. Her kan du flytte rett inn i et velholdt og hyggelig hjem, og nyte dagene både inne og ute. Leiligheten inkluderer blant annet stue, kjøkken, to soverom, sovealkove/loftstue, bad og toalett, og kan skilte med luftig takhøyde opptil 3,14m og romslig gulvareal på totalt 79kvm. Et herlig hjem med attraktive kvaliteter!

Lindern Haveby er et svært ettertraktet bosted for barn og vokse i alle aldre. Her finner du byens kanskje flotteste bakgård - som sies å være én av Linderns best planlagte.







Ditt nye hjem

Stue

Leilighetens sosiale sone finner sted i hovedetasjen og inkluderer en lys og hyggelig stue i tillegg til kjøkken med spisestue. Her får du gleden av to romslige oppholdsrom, som er praktisk plassert med åpen adkomst mellom. Dette gir deg full utnyttelse leilighetens gjennomgående planløsning, som gjør at du her får gleden av optimale lysforhold og luftig atmosfære.

Stuen er stilrent innredet med én-stavs parkettgulv og lyse veggoverflater. Det er godt med areal for sofagruppe og stuebord, hvor rommet er perfekt tilrettelagt for de mer avslappende dagene. Et hyggelig sted for rolige timer og gode filmopplevelser. Via vindeltrappen i stuen kommer du opp til hjemmets loftstue som også er et fint sted for avslapning, lek og moro.

Kjøkken

Kjøkkenet har en flott plassering i leiligheten med utsyn mot bakgården. Her kan du nyte kaffekoppen i fred og ro, samtidig som du kan følge med på familiens yngste som leker med nabolagskameratene i bakgården. Kjøkkenets romslige areal gir godt med plass for et langstrakt spisebord.

Kjøkkeninnredningen ble satt inn ny 2012, og består av en stilren KVIK-innredning med hvite fronter og trefinert benkeplate. Det er rikelig med lagringsplass i over- og underskap, og innredningen er praktisk utstyrt med integrerte hvitevarer. Platetoppen og ventilatoren er ny fra 2021.

Soverom

Leiligheten inkluderer to soverom som er praktisk fordelt mellom etasjene. Soverommene oppleves lyse og romslige, hvor begge har godt med plass

for seng, nattbord og annen innredning. Soverommet i loftsetasjen har en koselig "loftspreg" med synlige takbjelker og takvindu.

Bad og toalettrom

Baderommet er plassert i loftsetasjen, og har noe av det samme koselige loftspreget som soverommet og loftstuen. Badet er innredet med flislagte overflater, og er praktisk utstyrt med dusj, toalett, servant med underskap og speil. I tillegg til baderommet finner du et toalettrom i første etasje som er innredet med toalett og servant.

Fellesareal

Den kanskje fremste fordelen ved å bo i Lindern haveby er borettslagets vakre bakgård som man kan benytte seg av til enhver tid. Dette sies å være en av de fineste og best planlagte bakgårdene på Lindern, hvor både solforhold og beplantning er ytterst perfekt.

I bakgården får man glede av både plenarealer, syrintrær, blomster og vannspeil – og for familiens yngste er det kort vei til lekekamerater rundt lekestativene. Det er god plass til utemiddager og felleslunsjer ved sittegruppene, og dersom man ønsker kan man enkelt benytte seg av felles grillplass.

Den populære lekeplassen inkluderer både husker, sklie, dumpe og skjørøverskip, og er svært populær blant småbarnsfamiliene og besøkende barn. Her slipper man rett og slett å ta turen til en offentlig park, man kan isteden ta med kaffekoppen rett ned i bakhagen og la barna leke og kose seg i timevis. I bakgården er det også en oval asfaltert gangsti som er kjent sted å være det perfekte sted for å lære seg å sykle.







Van Dyke

Van Dyke

Van Dyke

Van Dyke

Van Dyke

Van Dyke







Linderngata 12









































Linderngata 12

Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Gulv: Sisalteppe i entré/gang. Èn-stavs parkettgulv i eik på kjøkken og i alle oppholdsrom. Vegg-til-veggteppe på hovedsoverrommet.

Innervegger: Pussede og malte plater/overflater i entré/gang, kjøkken og alle oppholdsrom.

Himling: Pussede og malte plater/overflater i alle rom. Pusset og malt teglsten i loftsetasjen. Synlige trebjelker i loftsetasjen.

Kjøkken: Kvik kjøkkeninnredning fra 2012 med benkestammer og veggstammer med glatte fronter med integrerte grep. Veggfliser i sprutsoner og integrert belysning under veggskap. Trefinererte benkeplater. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og avsatt plass for frittstående kjøleskap. Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål. Koketopp og avtrekksventilator er fra 2021. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, samt spisestue.

Bad: Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og veggspeil. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og dusjvegg i glassbyggersten. Nisje med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Toalett: Separat toalett er utstyrt og innredet med servantskap med glatt skapfront, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og veggspeil. Gulvmontert toalett. Vegghyller.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Taktekking

Taktekking består av taksten. Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30-60 år.

Betragtning er foretatt fra gate. Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30-60 år. Takrenner og nedløpsrør synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Veggkonstruksjon

Yttervegger, bærende konstruksjoner og brannskillende mellomvegger er oppført i teglsten. Utvendige fasader er pussede og malte. Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20-60 år. Vegger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon oppført i tre. Takkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Synlige bjelker i loftetasjen og på felles lagringsloft. Takkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass i hovedetasjen fra 2007. Normal tid før utskifting av vindusrammer, vinduskarmer og balkongdører er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglassvinduer 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. Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. 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.

Vinduer - 2

Velux takvinduer med malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass i loftsetasjen. Produksjonsåret er ikke tydelig, antas å være fra ca. 2000. 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. Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. 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.

Dører

Brannklassifisert B30/DB35 entrédør med glassfelt og malte overflater fra felles trappeoppgang. Bidør med malte glatte overflater til felles loft fra dusjbad/wc. Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30-50 år. Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Entrédør er av noe eldre dato. TG er satt på tross av dette. Det er normalt at dørkarmer 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: Bidøren på dusjbad/wc er plassert i dusjen. Det må påses at døren er tilstrekkelig tildekket ved bruk av dusjen. Døren har ved befaring ingen avvik av betydning.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Dører

Det er avvik: TG er satt da det er usikkerhet om døren til felles loft tilfredsstillendes som branndør.

Våtrom - Overflater Gulv - dusjbad/wc

Det er avvik: Det er registrert bom og sprekker i enkelte fliser utenfor dusjsonen under takvinduet. TG er satt på bakgrunn av at mer enn normal forventet levetid for overflater på gulv på våtrom er nådd og at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremvist.

Våtrom - Sanitærutstyr og innredning - dusjbad/wc. Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er avvik: Varmtvannsbereder på dusjbad/wc: TG er satt på bakgrunn av generell alder da varmtvannsberederens normale levetid som kan forventes er nådd.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Vinduer - 2

Det er avvik: Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20- 60 år. Normal tid før utskifting av isolerglassvinduer er 10- 15 år. Vindusrammer og isolerglass er vurdert og har på generelt grunnlag fått TG2, med bakgrunn i at isolerglassenes normale levetid som kan forventes er nådd.

Innvendig - Etasjeskillere

Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av generell alder, isolasjonsevne og mindre og visse skjevheter. og høydeforskjeller.

Våtrom - Overflater vegger og himling -

dusjbad/wc. Det er avvik: Rømningsdør/loftsdør er plassert i dusj. TG er satt på bakgrunn av at mer enn normal forventet levetid for overflater på vegger på våtrom er nådd og at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremvist.

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - dusjbad/wc
Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av at mer enn normal forventet levetid for overflater på gulv på våtrom er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremvist.

Våtrom - Gulv, konstruksjoner og fall. - dusjbad/wc
Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av at mer enn normal forventet levetid for våtrom er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremvist.

Våtrom - Varme - dusjbad/wc
Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av at mer enn normal forventet levetid for varmekabler i våtrom er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremvist.

Våtrom - Ventilasjon - dusjbad/wc
Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kjøkken - Avtrekk - kjøkken med spisestue
Det er avvik: Kjøkken har ventilator med kullfilter. TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Tekniske installasjoner - Vannledninger
Det er avvik: Stoppekraner er ikke lokalisert eller funksjonstestet. TG er satt på bakgrunn av generell alder og at dokumentasjon på utført arbeide er ikke fremvist.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av generell alder og at dokumentasjon på utført arbeide er ikke fremvist.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Det er avvik: Naturlig og termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerer tilfredsstillende. Det er ikke foretatt kontrollmålinger da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne. TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

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



12









Linderngata 12

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Tannlegehøyskolen Linje 37	2 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Forskningsparken Linje 4, 5	21 min 1.7 km
Nydalen T i Nydalsveien Linje R31	8 min 3.1 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	9 min 3.2 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	11 min 1 km
Ila skole (1-7 kl.) 551 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 1013 elever, 76 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 415 elever, 25 klasser	10 min 0.7 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 29 klasser	15 min 1.3 km
Heltberg Bislett	16 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

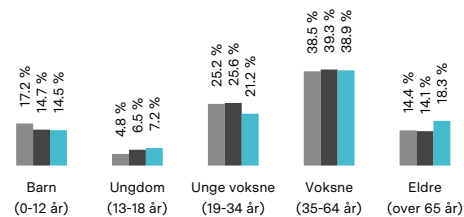
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindern/Adamstuen nordre	2 213	1 192
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	3 min 0.2 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (0-5 ... 64 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare


Joker Fayesgate PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Joker Geitmyrsveien PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km

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 2023

Primære transportmidler








-  1. Buss
-  2. Trikk
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

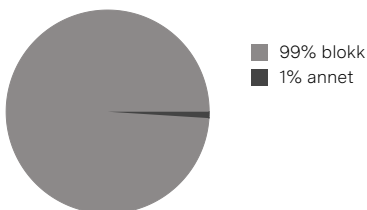
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 87/100

Sport

 Idioten balløkke	7 min 
Ballspill	0.6 km
 Ullevålsvn. spesialscole	8 min 
Aktivitetshall	0.7 km
 Fresh Fitness Ullevål	9 min 
 The Work Out	11 min 

Boligmasse







«Det er kort vei til alt. St.Hanshaugen, Majorstuen og sentrum er i gangavstand. Lindern har en vakker bebyggelse og hagene er frodige og koselige.»

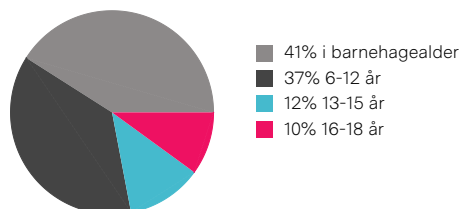
Sitat fra en lokalkjent



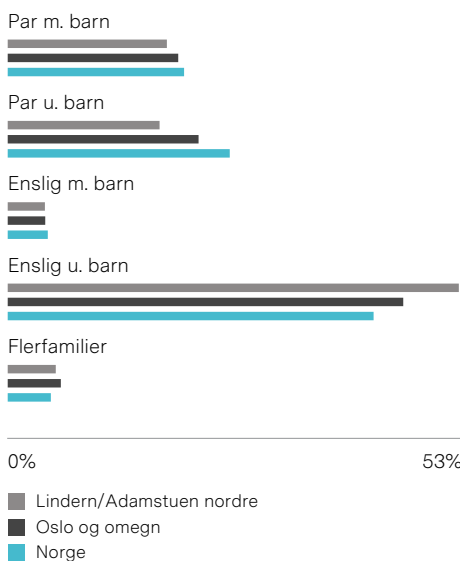
Varer/Tjenester

 St.Hanshaugen Senter	14 min 
 Lovisenberg Sykehusapotek	10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Nærområde

Område

Linderngata 12 er en del av ærverdige Lindern Haveby der bebyggelsen har historie 100 år tilbake i tid og de indre kvartalene preges av store, grønne gårdsrom. Omgivelsene har en fredelig atmosfære som er langt fra by-preget, til tross for at sentrumskjernen er bare få minutter unna med buss eller sykkel.

Servicetilbud

Ferske brød og de essensielle dagligvarene får du kjøpt på Åpent Bakeri på Adamstuen eller nabolagets Joker-butikker som begge holder søndagsåpent og er lett tilgjengelig på andre siden av kvartalet, henholdsvis i Fayes gate og Geitmyrsveien. Ved Bislett lenger ned finner du et større antall forretninger som blant annet KIWI, Godt Brød med fokus på økologisk og kortreist mat, samt ett av Vinmonopolets utsalg.

For øvrig er beliggenheten så sentral at du har gangavstand til det meste av sentrums øvrige fasiliteter og spennende bydeler. Både Majorstuen med byens fineste handlegate Bogstadveien, St. Hanshaugen med sine spesialforretninger og selve sentrumskjernen er innenfor gang- eller sykkelavstand.

Rekreasjonsområder

Flere vakre parker er innenfor et fåtall minutters gange eller en kort sykkeltur fra leiligheten, deriblant Idioten park som er et yndet sted å nyte ettermiddagssolen sommerstid. Her kan også

barna ake når forholdene tillater det vinterstid.

Idylliske St.Hanshaugen egner seg ypperlig for grilling og late dager i solen, her er det også kafé med uteservering i sesong, samt utekino hvert år. Kombiner gjerne park og trening på Voldsløkka hvor du finner løpesti, utendørs treningsapparater, fotball og sandvolleyballbaner og Oslo Skatehall. Besøk også Bislett Stadion for innendørs løping i proffe omgivelser, og for annen innendørs trening er Fresh Fitness i Kirkeveien et nærliggende alternativ i tillegg til SATS på Sagene og Bislett.

Offentlig transport

Bysykler er for øvrig lett tilgjengelig i Geitmyrsveien, midt mellom Joker-butikkene. I samme gate stopper 37-bussen som tar deg videre opp til Nydalen eller ned gjennom sentrum til Helsfyr. Trikk 17 og 18 kan du ta fra Adamstuen holdeplass i Sognsveien noen kvartaler lenger vest, her stopper også buss 118 til Jernbanetorget. Ved Ring 2 stopper ellers en rekke buslinjer som blant annet tar deg videre ned til Majorstua på få strakser. Med 20-bussen kommer du til Torshov og Torshovteateret. Buss 34/54 tar deg til Vulkan hvor de bl.a. har Mathallen og Dansens Hus.

Med bil tar du deg nærmest direkte ut på Ring 2. Ladestasjoner for EL-bil finner du i Lovisenberggata og General Birchs gate, totalt 10 stasjoner.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/68614

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



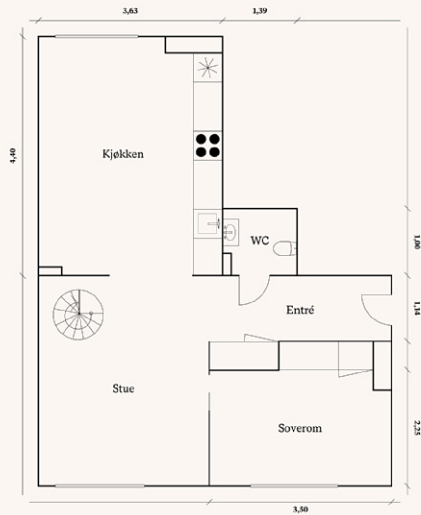
Plantegning

Boa

Linderngata 12
0455 Oslo

boeiendom.no

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

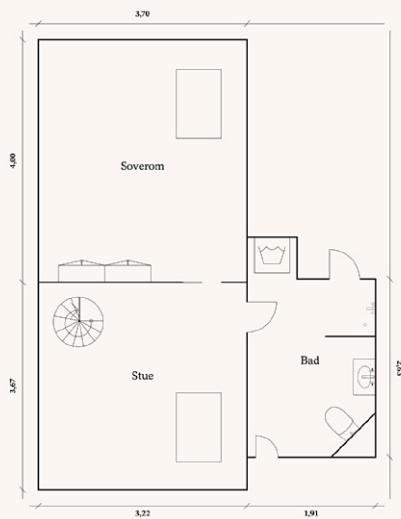


Boa

Linderngata 12
0455 Oslo

boeiendom.no

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



Tommy Friestad

Årets Gullmegler 2019 - Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 959 95 320

Mail: tommy@boaeiendom.no

Om megleren:

Friestad har jobbet 18 år som megler og spesialisert seg på salg av unike eiendommer.

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

I 2019 vant Eiendomsmegler MNEF Tommy Friestad 2 x Årets Gullmegler. Han vant Gullmegleren for beste presentasjon av bruktbolig samt Gullmegleren for beste presentasjon av Nybygg / Prosjekt.

I 2017 vant Friestad kåringen av beste markedsføring av bruktbolig. Han fikk også i 2017 tildelt Finn.no sin "Årets beste boligannonse" blant hele 97.000 finn-annonser.

Om Boa Eiendom:

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest er et nytenkende og annerledes meglerforetak. Flere av våre meglere har blitt kåret til Årets Gullmegler.

I år vant 1. 2. og 3. plass i Gullmeglerkåringen for Norges beste prospektpresentasjon. Kun det beste er godt nok for deg som vår kunde.

Vi har erfarne meglere med stort engasjement og en folkelig tilnærming i møte med våre kunder. Vi fokuserer på 100% profesjonelle salg- og kjøpsprosesser. For oss handler det om salg og gode opplevelser for våre selgere, men ikke minst for våre verdifulle kjøpere.

Vi gleder oss til å fortelle deg mer om vårt unike og prisvinnende konsept.

Fyll inn kontaktskjemaet under og en av våre meglere vil straks kontakte deg for videre oppfølging.





