

# Boa







# VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning  
10 990 000,-

Omkostninger  
287 996,-

Totalpris  
11 387 826,-

Beskrivelse (Type bolig)  
Eierseksjon - selveierleilighet

Innhold  
5. etasje: Entré/gang, bad, kjøkken med spiseplass, stue og tre soverom. Balkong. Leiligheten disponerer to kjellerboder.

Areal  
Primærrom: 105 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 105 m<sup>2</sup>

BRA-I: 115 m<sup>2</sup>  
BRA-E: 10 m<sup>2</sup>

Primærrom inkluderer  
Entré/gang, Dusjbad/wc, kjøkken med spiseplass, stue, 3 soverom.

Konklusjon og kommentar til areal  
Kommentar til lovlighet iht. tilstandsrapport:  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Leiligheten er ombygget. Kjøkkenet er flyttet ut i tidligere spisestue. Det er ikke fremvist dokumentasjon på omdisponering/ bruksendring av rom.

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:  
Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele kvadratmeter i rapporten, og 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. 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: 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 bygningsakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Seksjonen har ved befaring bruksrett til to boder i felles kjeller på ca. 10 totalt. Boder 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: 4 / Antall soverom: 3

Etasje  
5

Tomt  
Tomtestørrelse: 870.6 m<sup>2</sup>. Tomtetype: Eiet.

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Pent opparbeidet tomt med prydebusker og stor felles takterrasse i 2. etg.

Byggeår  
1964

Ferdigattest  
Kirkeveien 145 - Boligblokk - Ferdigattest - 1969

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

Kommunale avgifter  
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

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

Boliger med flere boenheter som oppfyller kravene til selvstendig boenhet, kan ha krav på ekstra bunnfradrag.  
Eiendomsskatten er 2,8 promille av differansen mellom eiendomsskattegrunnlaget og bunnfradraget.

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

Felleskostnader  
Månedlige felleskostnader: Kr 4 990,-

Felleskostnader inkluderer: Tv/ bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, strøm fellesareal, felles forsikring, kommunale avgifter, driftskostnader m.m.

Felles varmtvann i gården. Forbruksvann leveres direkte fra felles varmtvannsberedere iht. takst.

Fellesgjeld  
Fellesgjeld: Kr 109 830,-  
Andel fellesgjeld per dato: 2023-12-31

Lånebetingelser: Lånegiver: Nordea bank Abp  
Type: Annuitet  
Restsaldo: 1.961.245,-  
Dato siste termin: 30.06.2052  
Term pr. år: 4  
Type rente: Flytende  
Rente: 7,49% pr. 12.03.2024

Total gjeld: Kr 1 961 245,-

Andel felles formue  
Andel fellesformue: Kr 27 930,-  
Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring  
Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA  
Polisenummer: 3045468-2-1

Forkjøpsrett  
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Adgang til utleie  
Estimert utleieverdi, ca. Kr 367.080,- (+/- 3%) brutto pr. år, inkl. andel fellesutgifter.

Eiendommen kan kun leies ut til boligformål iht. vedtektene i sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende.

Formuesverdi  
Primær formuesverdi: Kr 2 280 161,-  
Sekundær formuesverdi: Kr 8 664 612,-  
Årstall formuesverdi: 2022

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

De integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger.

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

Lampe på kjøkken, stue og hovedsoverom medfølger ikke.

Oppvarming  
Elektrisk oppvarming med panelovner.  
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Energimerking  
G - Rød

# VIKTIG INFORMASJON

## Parkering

Parkeringsforhold: Det medfølger bruksrett til én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg under bygget. Det er klargjort for montering av lader for elbil i regi av sameiet.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet. 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 registrert 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/>

Antall parkeringer: 1

## Adkomst

Fra Majorstuen T-bane stasjon:

Gå sørøst på Valkyriegata mot Kirkeveien/Fv161 (120 m)

Sving til venstre og inn på Kirkeveien/Fv161

Ditt nye hjem finner du på høyre hånd (800 m)

## 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

S-4578

Vedtatt: 10.05.2011

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:

## Seksjonering

SNR: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 56 / 1000

Best. om adkomstrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER 100% AV FØRSTE TGL KJØPESUM

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## Viktig informasjon

Informasjon om sameie:

- Sameiet består av 21 leiligheter.

- Sameiebrøk: 56 / 1000

- Dyrehold krever styregodkjenning.
- Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning 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.
- Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 23.

Diverse iht. forretningsfører:

- Telia er leverandør av kabel-TV og bredbånd til sameiet.
- Sameiet har byttet renhold fra Vaktmestersentralen til Living Clean Renhold.

Diverse vdr. vedlikehold:

Det har vært diskutert utbedring av inngangspartiet på årsmøtet i 2023.

Diverse

Før budgivning bes interessenter ta kontakt med megler vedrørende husets historikk.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann

Der det foreligger boligsalgsrapport følger et sammendrag av rapporten vedlagt. Sammendraget inneholder QR-kode og lenke for nedlastning av komplett boligsalgsrapport. Interessenter er selv ansvarlig for å sette seg inn i den komplette versjonen, da det er denne som inngår i avtalegrunnlaget. Komplett boligsalgsrapport kan også fås ved henvendelse til megler.

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.

Dyrehold er tillatt. Se husordensregler for ytterligere bestemmelser.

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Sameiet har fremforhandlet en avtale med Telia om en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste.

Sameiet har legalpant for forfalte felleskostnader iht. eierseksjonsloven § 25. Pantet er begrenset oppad til folketrygdens grunnbeløp.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. lov om eierseksjoner § 22

Konsesjon

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.

Odelsrett: Det er ikke odell på eiendommen.

Omkostninger

Kr 10 990 000,- (Prisantydning)

Kr 109 830,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 11 099 830,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 9 250,- (Boligkjøperforsikring Buysure)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 277 470,- (Dokumentavgift)

Kr 287 996,- (Omkostninger totalt)

Kr 11 387 826,- (Totalpris inkl omkostninger)

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

Øvrig informasjon

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring 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 tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

-Nei -No issues.

# VIKTIG INFORMASJON

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja -Common Terrace is renovated. Sameiet checked all the facade bricks and strengthened as needed. More information can be obtained from Sameiet. Main door and hallway doors are changed . Our apartment main door

is new , Changed by sameiet and paid by us -Kun av faglært -Firmanavn -Kirkeveien 145 Sameiet.

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 -Kirkeveien 145 Sameiet.

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

-Nei -Kirkeveien 145 Sameiet , must have the documents regarding the fire alarm installation.

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

-Nei -Plan for Sameiet to check regular ventilasjon system in coming months. General Kontroll.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Ja -Charging facility is available but no charging box added yet. Can be added by buyer if needed, more information about company and installation is with Sameiet.

## 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 egenerklæringskjema.

Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Forbehold

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

Sentrale lover

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne

medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmeglere, 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

# VIKTIG INFORMASJON

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 3 000,- ( Visningshonorar )
- Kr 7 000,- ( Foto liten pakke )
- Kr 13 500,- ( Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no og blink )
- Kr 5 500,- ( Administrasjonsgebyr )
- Kr 15 000,- ( Tilretteleggingshonorar )
- Kr 3 500,- ( Digitalt prospekt )
- Kr 5 500,- ( Kveldsfoto )
- Kr 8 000,- ( Oppgjørshonorar )







Dette er en praktisk, lys og innholdsrik 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i Lindern Haveby. Leiligheten har et stilrent uttrykk fra gjennomgående oppussing i tidsrommet 2010-2016, hvor du her kan flytte rett inn i et dekorativt og flott hjem. Planløsningen inkluderer stue/kjøkken, to soverom, bad, entré og to boder/kott.

Lindern Haveby er et svært ettertraktet bosted for barn og vokse i alle aldre. Her finner du byens kanskje flotteste bakgårder hvor både solforhold, utnyttelse og beplantningen er helt upåklagelig!







# Ditt nye hjem

## Stue/kjøkken

Leilighetens sosiale sone inkluderer stue, spisestue og kjøkken som er samlet i en moderne åpen løsning. Her kommer du inn til et særdeles lyst og luftig samlingsrom som er nydelig innredet med moderne én-stavs laminatgulv og vakkert dekorerte veggoverflater. Rommet har ypperlige lysforhold fra de mange vindusflatene, og i sommerhalvåret vil det være herlig å åpne opp dørene mot balkongen og på den måten skape en luftig "utfølelse" inne. Et herlig samlingsrom med god plass til gjester.

Leiligheten holder en topp moderne standard fra gjennomgående oppussing 2021, hvor du her kan flytte rett inn og nyte dagene både inne og ute. Legg spesielt merke til hjemmets flotte detaljer som eikespiler, crittalldører og mørklakkerte strømuttak. Her er det enkelt å se at ingenting er overlatt til tilfeldighetene.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og består av en omfangsrik kjøkkeninnredning fra KVIK 2021 med mørke/trefinerte fronter og mørk komposittlaminert benkeplate. De integrerte hvitevarene sørger for en stilren finish på uttrykket, kjøkkenets design passer ypperlig inn med rommets innredning for øvrig. Et moderne og flott kjøkken du kan fryde deg over!

## Balkong

I sommerhalvåret vil leilighetens balkong være gull verdt. Her kommer du ut til et romslig uterom på ca. 12kvm som er praktisk utformet med god plass utemøbler. Plasseringen byr på gode solforhold og luftig utsikt, hvor du her kan nyte dagene i rolige og hyggelige omgivelser. Solen titter fra ca. kl. 13.00 og blir værende til sen kveld.

## Soverom

Leilighetens tre soverom legger godt til rette for en familie. Et av rommene fremgår som det naturlige hovedsoverommet, mens de to øvrige vil fungere utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Alle soverommene er pent malt i tidsmessige fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning. Legg spesielt merke til innredningen på hovedsoverommet, hvor stuens vakre innredningsdetaljer går igjen.

## Bad

Baderommet er nydelig utført med marmorerte fliser og vakker innredning, og er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål. Uttrykket er stilrent og moderne, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med skålservant med underskap, vegghengt toalett, regndusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvet er lunt som følge av varmekabler og belysningen er særdeles god.

## Entré

Allerede i entréen får du et godt inntrykk av leilighetens moderne standard og gjennomtenkte innredning. Her kommer du inn i et romslig inngangsparti, praktisk utformet med god plass til knagger, kommoder eller lignende. Veggoverflatene er lysmalte, gulvet er belagt med én-stavs laminat og belysningen er god.

## Fellesområde

Leiligheten har enkel heisadkomst, og det medfølger én garasjeplass med lademulighet. I tillegg kan du fritt benytte deg av sameiets felles uteområde som er pent opparbeidet med plantekasse og ulike sittegrupper.













Kirkeveien 175









Kirkeveien 175









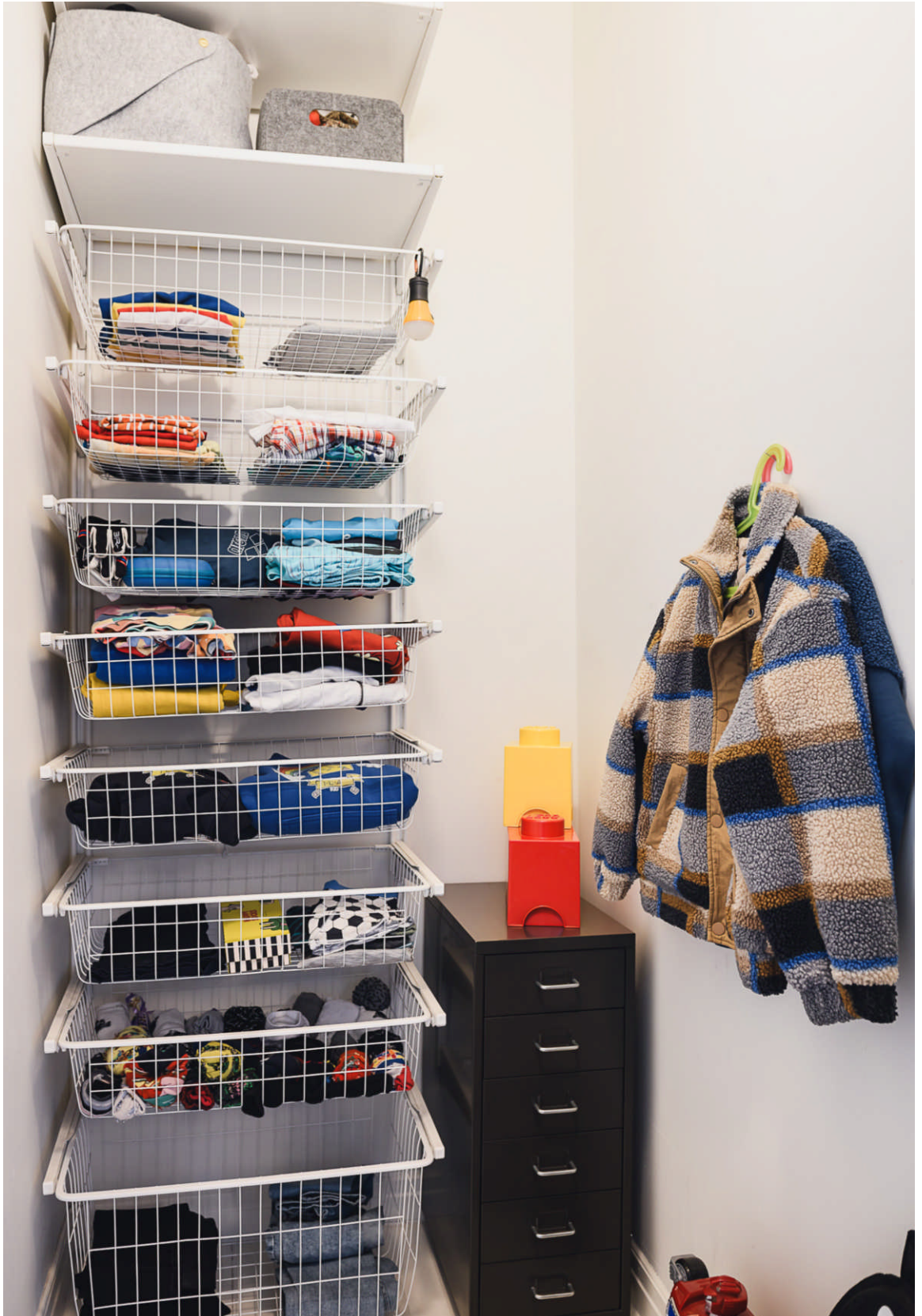












Kirkeveien 175

# Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

## Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Gjennomgående én-stavs laminatgulv.

Innervegger: Pussede og malte veggoverflater. Èn spilevegg i stue.

Himling: Pussede og malte betonghimlinger. Lyskasser i antatt gips med malte overflater og innfelte spotter i stue.

Kjøkken: Kvik kjøkkeninnredning med benkestammer og høyskap med lamellfronter med integrerte grep og gltte fronter med integrerte grep. Komposittlaminerte benkeplater. Spruksikringsplater ved oppvaskkum og koketopp. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og 1-greps blandebatteri. Integrrert induksjonstopp med integrert avtrekksvifte, stekeovn, oppvaskmaskin, microbølgeovn, vinkjøleskap og kjøleskap med fryser. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, samt spisestue.

Bad: Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servantplate med overmontert servant og 1-greps blandebatteri. Veggspeil. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Åpen dusj med veggmontert blandebatteri, hånddujs/regndusj og dusjvegg i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Bygningsinformasjon / byggemåte  
BYGGEMÅTE UTVENDIG HENTET FRA  
TILSTANDSRAPPORT:

## Veggkonstruksjon

Bærende yttervegger er oppført i konstruksjoner av mur -/betongkonstruksjoner, utvendig belagt

med fuget teglsten. Vegger mot trapperom, leilighetsskillende vegger er oppført i armerte betongkonstruksjoner. Normal tid før reparasjon av teglsten/natursten er 20-60 år. Fasader 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 fra 1994/1995. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal levetid for isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket/knust. Alle vinduene ble ikke funksjonstestet ved åpning. På generelt grunnlag kan originale vinduer være litt trege å åpne/lukke på bakgrunn av alder og varierende vær. 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.

## Balkongdør

To-fløyet balkongdør med PVC-rammer og 2-lags isolerglass fra 2021. Normal tid før utskifting av dørrammer i er 20-60 år. Normal levetid for isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket/knust. Alle dører ble funksjonstestet ved åpning. På generelt grunnlag kan originale dører være litt trege å åpne/lukke på bakgrunn av alder og varierende vær. Balkongdøren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at dørrammer og dørkarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

## Vinduer

Vindusrammer i PVC med 2-lags isolerglass fra 2021. Normal tid før utskifting av vindusrammer i er 20-60 år. Normal levetid for isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket/knust. Alle dører ble funksjonstestet ved åpning. På generelt grunnlag kan originale dører være litt trege å åpne/lukke på bakgrunn av alder og varierende vær. Vinduene oppfyller 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

Ny brannklassifisert/lydisolert EL30(B30)/DB38 inngangsdør i stål med imiterte trefinerte overflater. 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.

## Balkonger/terrasse

Solrik balkong på ca. 12m<sup>2</sup>. med adkomst fra stue. Balkongen er oppført i inntrukkede mur-/betongkonstruksjoner. Malt betondekke. Rekkverket er målt til ca. 99m<sup>2</sup>. Tak/veggmontert markise. Balkongen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Våtrom - 5. etasje - Dusjbad/wc - Hulltaking i tilliggende konstruksjoner

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Vinduer

Utvendig - Balkonger/terrasse

## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Vinduer

Våtrom - 5. etasje - Dusjbad/wc - Gulvkonstruksjoner og fall

Kjøkken - 5. etasje - kjøkken med spise plass - Avtrekk

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

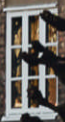
Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad, avvik og tiltak.











115

Eckstein



Kirkkevelen 175





# Kirkeveien 175

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 152 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Fayes gate Linje FB1, 20, 28	0 min	0 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	7 min	0.5 km
Forskningsparken Linje 4, 5	22 min	1.7 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min	3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	3.4 km

## Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	16 min	1.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	15 min	1.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	17 min	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	12 min	0.8 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	15 min	1.2 km
Heltberg Bislett	20 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	21 min	1.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

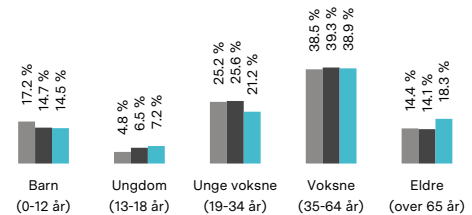
Veldig bra 88/100



## 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) 103 barn	1 min	0.1 km
Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 år) 16 barn	6 min	0.5 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	6 min	0.5 km

## Dagligvare


Joker Fayesgate Søndagsåpent	5 min	0.4 km
Joker Geitmyrsveien Søndagsåpent	6 min	0.4 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 2024

## Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

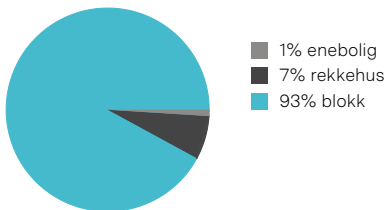
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 87/100

## Sport

-  Arkitekt Rivertz plass balløkke 7 min   
Ballspill 0.5 km
-  Vøyenvollen balløkke 9 min   
Ballspill 0.6 km
-  Fresh Fitness Ullevål 9 min 
-  EVO Adamstuen 9 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.»

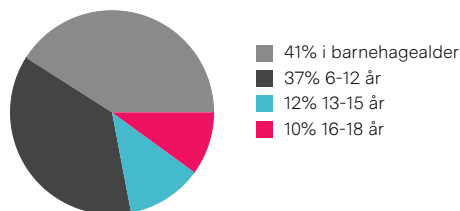
Sitat fra en lokalkjent



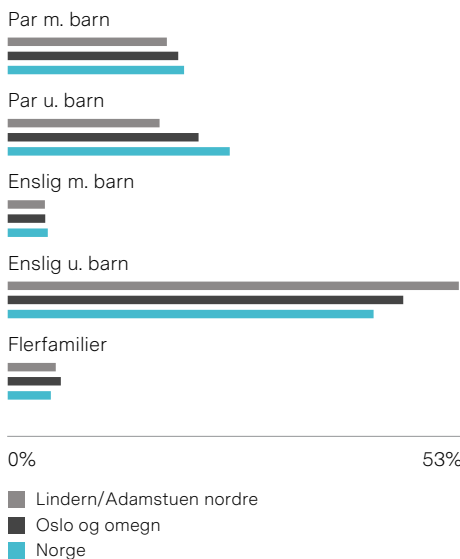
## Varer/Tjenester

-  Kiellands Hus 15 min 
-  Sykehusapoteket Oslo, Ullevål 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	12%	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 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

## Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et attraktivt boligområde ved Marienlyst/Adamstuen. Området er hovedsakelig bestående av eldre og nyere kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Umiddelbar nærhet til flere dagligvareforretning, og kort gangavstand til flere kafeer/spisesteder, butikker, forretninger, bakeri og de fleste servicetilbud. Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon (20-bussen) og kort gangavstand til trikk ved Ullevål sykehus og Adamstuen. Trafikknutepunkt for buss/trikk/T-bane på Majorstuen. Flere barnehager og skoler i alle alderstrinn i nærområdet. Kort vei til Stensparken, Marienlystparken, idrettsplasser, lekeplasser og Leker □n.

## Område

I Kirkeveien 145 vil du bo i hyggelige omgivelser på Fagerborg med nærhet både til Majorstuen, Adamstuen, Bislett og St. Hanshaugen. En sentral plassering som legger til rette for enkel hverdagslogistikk.

## Offentlig transport

Med kollektive transportmidler tar du deg enkelt til og fra leiligheten. 17- og 18-trikken stopper ved Adamstuen holdeplass i Sognsveien noen kvartaler unna mot øst, her stopper også bussrute 118 til Jernbanetorget. Langs Kirkeveien og Ring 2 stopper i tillegg en rekke busslinjer som blant annet tar deg videre ned til Majorstuen på få strakser. Majorstuen har T-bane,

bussholdeplasser og trikkestopp. Med bil tar du deg nærmest direkte ut på Ring 2.

## Skole og barnehage

Skoler på alle gruntrinnsnivåer er lett tilgjengelig i nærområdet, deriblant Marienlyst barne- og ungdomsskole og Fagerborg ungdomsskole som begge ligger kort vei unna leiligheten. Er du på jakt etter en barnehage i nærområdet er også mulighetene mange. De nærmeste barnehagene inkluderer Amigos Barnehage, Marienlystgård barnehage og Kirsebærjordet barnehage – alle innenfor kort gangavstand.

## Rekreasjonsområder

En av de nærmeste parkene er parken ved Marienlyst, kun få strakser unna. En fin og idyllisk park med lekeplass, beachvolleyballbane og minigolf. Perfekt for lufteturer med familiens yngste.

Idylliske Stensparken kort vei unna egner seg ypperlig for grilling og late dager i solen. Her er det også kafé med uteservering i sesong, og kombiner gjerne parken med en sveip innom St. Hanshaugen på hverdagslige løpeturer. På Bislett Stadion er det mulighet for innendørs løping i proffe omgivelser, og for annen innendørs trening er Fresh Fitness i Kirkeveien et nærliggende alternativ i tillegg til SATS Ullevål og SATS Bislett.





# Dokumenter

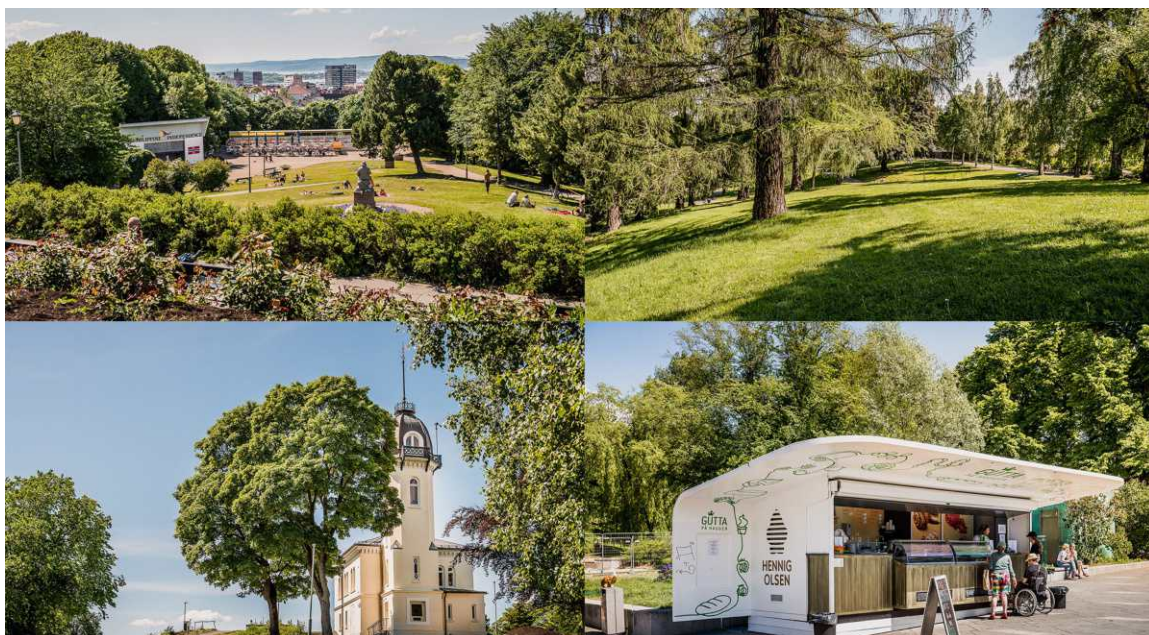
For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

**[boaeiendom.no/hjem/69479](http://boaeiendom.no/hjem/69479)**

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



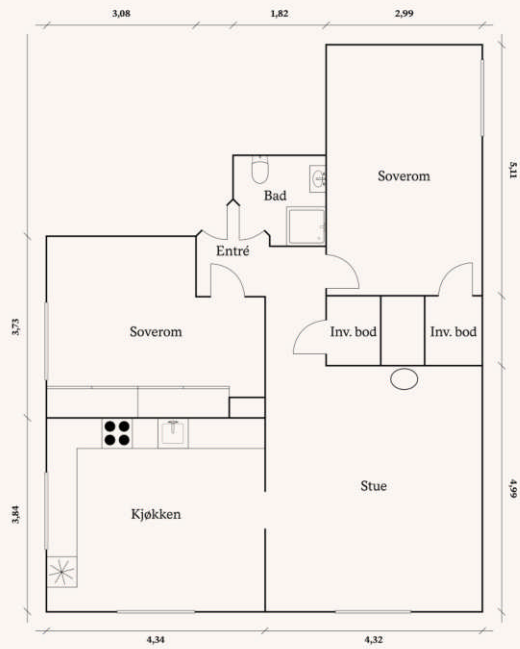
# Plantegning

## Boa

Kirkeveien 175  
0455 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](mailto:tommy@boaeiendom.no)

Om megleren:

Boa Oslo Vest, med fokus på visuell kommunikasjon.

Vi er et nytenkende eiendomsmeglerforetak som holder til i Schøningsgate 7 på Majorstuen.

Vi har fire erfarne meglere med i snitt på mer enn 10 års erfaring. Flere av våre eiendomsmeglere har vunnet tittelen 'Årets Gullmegler', kåret av Norges Eiendomsmeglerforbund. Alle våre ansatte har et stort engasjement og en folkelig tilnærming i møte med våre kunder.

Har du et unikt hjem med særegen stil, og i tillegg brukt tid, penger og kjærlighet på å skape et drømmehjem som nå skal selges? Vi sørger for at hjemmet ditt oppleves fra sin mest verdifulle side, og at vi når ut til de rette kjøperne. Dette kan vi sikre gjennom profesjonelle produksjoner og presentasjoner av høy kvalitet.

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.





