



Befaring utført 20.06.2024

NILS HUUS' GATE 23, 0482 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt

ORG.NR. 948334801 ANDEL 42 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 4

Meglers verdivurdering

5 650 000

Ekskl. fellesgjeld

346 147

Fellesgjeld

5 996 147

Totalt

P-ROM	55 m²	Byggeår	1958
BRA	55 m²	Soverom	2
BTA	62 m²	Etasje(r)	3
Tomt - ifølge offentlige registre	3748,1 m²	Fellesutgifter/mnd	5718

 **Balkong**

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1 Frederik Glads Gate 24B, 0482 Oslo	31.05.2024	6 100 000	65 000	6 165 000	1952	64 m²
2 Nils Huus' Gate 6, 0482 Oslo	05.06.2024	6 620 000	0	6 620 000	1891	59 m²
3 Nils Huus' Gate 23, 0482 Oslo	07.05.2024	5 275 000	413 000	5 688 000	1958	55 m²

BESTE SANDAKER: Tilbaketrukket 3-roms - Solrik nordvestvendt balkong på 8 m² - Baderom fra 2017 - Fyring og varmtvann inkl. i fellesutg. - Familievennlig - Gjennomgående høy standard.

Nydelig totaloppusset 3-roms leilighet i veldrevet Obos borettslag med gjennomgående tidløs standard med nordisk uttrykk, slitesterkt materialvalg og optimalisert planløsning.

Hjemmet befinner seg i gårdens 3. etg og inneholder bl.a entrè/hall, bad, kjøkken, to soverom og stue med utgang til balkong. I tillegg disponerer hjemmet to boder på til sammen 9,5m² og ideell andel av borettslagets fellesareal.

Boligen ligger sentralt på Sandaker, med kort vei til flere forretninger, offentlig kommunikasjon, skoler, treningssentre og barnehager.

Sandaker/Torshov er et populært og sentralt boligområde innenfor ring 3 mellom Grünerløkka, Akerselva og Torshovdalen. Vogts gate/Sandakerveien/Grefsenveien fungerer som områdets hovedgate.

I kort avstand fra leiligheten finner man en rekke ulike dagligvarebutikker, blant annet Joker, Kiwi Coop, og Rema 1000 samt Meny med delikat ferskvaredisk på Lillo Gård.

Hos Åpent Bakeri i Hans Nielsen Hauges gate serveres det deilige bakervarer på dagtiden. På kvelden tar Lofthus Samvirkelag over i de samme

Luan Bui
BOA Eiendomsmegling Oslo Vest
luan@boaeiendom.no
+47 465 02 526

Boa

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

lokalene og serverer fantastisk pizza. Restaurant Jewel of India, i Grefsenveien 6, serverer nydelig mat i pene omgivelser. I nærområdet finner man og Sandaker senter med blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, Vitus Apotek, ARK Bokhandel og Deichmanske Bibliotek. Det er også kort vei til Storo Storsenter som er Oslos største kjøpesenter med 130 butikker, flere restauranter, samt et stort SATS-treningssenter i senterets 4. etasje. I umiddelbar nærhet ligger også Sandaker Treningssenter og Fresh Fitness Storo. På Storo ligger Norges største kinosenter Odeon, som med sine 11 saler og nærmere 2000 seter er et samlingspunkt for filminteresserte i Oslo.

Handelshøyskolen BI i Nydalen ligger ikke langt unna og her kan man velge om man vil spasere i hyggelige omgivelser langs Akerselva eller ta korteste vei opp langs Sandakerveien. I Nydalen finner man også det som er kåret til Oslos beste gastropub i 2013, nemlig Nydalen Bryggeri og Spiseri.

Fine tur- og grøntområder langs Akerselva og i lokale parker med både Torshovdalen og Torshovparken i umiddelbar nærhet. Idylliske Akerselva ligger noen steinkast unna, og her kan man enten spasere ned til Oslo sentrum eller følge elva oppover til marka med alle sine muligheter, sommer som vinter. Går man oppover langs Akerselva kommer man til hyggelige badeplasser som Nydalsdammen, eller lenger opp til Frysja med store flotte grøntområder og bademuligheter.

Estimert utleieverdi, ca. Kr 310.800,- (+/- 3%) brutto pr. år, inkl. andel fellesutgifter.

Forutsetning:

At eiendommen ikke er belastet med feil og mangler utover det som eventuelt er opplyst.

Arealet er skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av offentlige opplysninger, egen vurdering og selgers opplysninger. Vi takker så langt for oppdraget, og minner om at vi står til tjeneste ved senere vurdering eller salg av ovennevnte bolig. Dersom du/dere har spørsmål vedrørende kjøp eller salg av bolig, er vi selvfølgelig tilgjengelig og vil hjelpe til med å besvare eventuelle spørsmål.



Meglerns verddivurdering **NILS HUUS' GATE 23**

Boa

Rapport utført av BOA Eiendomsmegling Oslo Vest den 21.06.2024

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Luan Bui.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Nils Huus' gate 23, 0482 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 224 BNR 284 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ÅSEN RODE 4

Verdivurdert til

5 650 000

346 147

Fellesgjeld

5 996 147

Totalt

109 091

m² pris

P-ROM	55 m ²
BRA	55 m ²
Byggeår	1958

Fellesutgifter	5 718
Formue	14 833
Soverom	2
Etasje	3

Balkong



Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nils Huus' gate 6 59 m ² 1891 3. etg 2 sov	05.06.2024	6 250 000	6 620 000	0	6 620 000	112 203
2 Borger Withs gate 15 61 m ² 1926 2. etg 2 sov	12.06.2024	5 800 000	6 020 000	59 450	6 079 450	99 663
3 Borger Withs gate 29 53 m ² 1955 3. etg 2 sov	30.04.2024	4 870 000	5 500 000	314 378	5 814 378	109 705
4 Frederik Glads gate 24 B 64 m ² 1952 4. etg 2 sov	31.05.2024	6 200 000	6 100 000	65 000	6 165 000	96 328
5 Grefsenveien 43 60 m ² 1948 3. etg 2 sov	16.04.2024	5 500 000	5 860 000	139 000	5 999 000	99 983
6 Nils Huus' gate 23 55 m ² 1958 2. etg 2 sov	07.05.2024	4 990 000	5 275 000	413 000	5 688 000	103 418
7 Brettevilles gate 33 62 m ² 1926 3. etg 2 sov	22.03.2024	5 900 000	5 850 000	42 130	5 892 130	95 034

BESTE SANDAKER: Tilbaketrunket 3-roms - Solrik nordvestvendt balkong på 8 m² - Baderom fra 2017 - Fyring og varmtvann inkl. i fellesutg. - Familievennlig - Gjennomgående høy standard.

Nydelig totaloppusset 3-roms leilighet i veldrevet Obos borettslag med gjennomgående tidløs standard med nordisk uttrykk, slitesterkt materialvalg og optimalisert planløsning.

Hjemmet befinner seg i gårdens 3. etg og inneholder bl.a entrè/hall, bad, kjøkken, to soverom og stue med utgang til balkong. I tillegg disponerer hjemmet to boder på til sammen 9,5m² og ideell andel av borettslagets fellesareal.

Boligen ligger sentralt på Sandaker, med kort vei til flere forretninger, offentlig kommunikasjon, skoler, treningssentre og barnehager.

Sandaker/Torshov er et populært og sentralt boligområde innenfor ring 3 mellom Grünerløkka, Akerselva og Torshovdalen. Vogts gate/Sandakerveien/Grefsenveien fungerer som områdets hovedgate.



I kort avstand fra leiligheten finner man en rekke ulike dagligvarebutikker, blant annet Joker, Kiwi Coop, og Rema 1000 samt Meny med delikat ferskvaredisk på Lillo Gård.

Hos Åpent Bakeri i Hans Nielsen Hauges gate serveres det deilige bakervarer på dagtiden. På kvelden tar Lofthus Samvirkelag over i de samme lokalene og serverer fantastisk pizza. Restaurant Jewel of India, i Grefsenveien 6, serverer nydelig mat i pene omgivelser. I nærområdet finner man og Sandaker senter med blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, Vitus Apotek, ARK Bokhandel og Deichmanske Bibliotek. Det er også kort vei til Storo Storsenter som er Oslos største kjøpesenter med 130 butikker, flere restauranter, samt et stort SATS-treningssenter i senterets 4. etasje. I umiddelbar nærhet ligger også Sandaker Treningssenter og Fresh Fitness Storo. På Storo ligger Norges største kinosenter Odeon, som med sine 11 saler og nærmere 2000 seter er et samlingspunkt for filminteresserte i Oslo.

Handelshøyskolen BI i Nydalen ligger ikke langt unna og her kan man velge om man vil spasere i hyggelige omgivelser langs Akerselva eller ta korteste vei opp langs Sandakerveien. I Nydalen finner man også det som er kåret til Oslos beste gastropub i 2013, nemlig Nydalen Bryggeri og Spiseri.

Fine tur- og grøntområder langs Akerselva og i lokale parker med både Torshovdalen og Torshovparken i umiddelbar nærhet. Idylliske Akerselva ligger noen steinkast unna, og her kan man enten spasere ned til Oslo sentrum eller følge elva oppover til marka med alle sine muligheter, sommer som vinter. Går man oppover langs Akerselva kommer man til hyggelige badeplasser som Nydalsdammen, eller lenger opp til Frysja med store flotte grøntområder og bademuligheter.

Estimert utleieverdi, ca. Kr 310.800,- (+/- 3%) brutto pr. år, inkl. andel fellesutgifter.

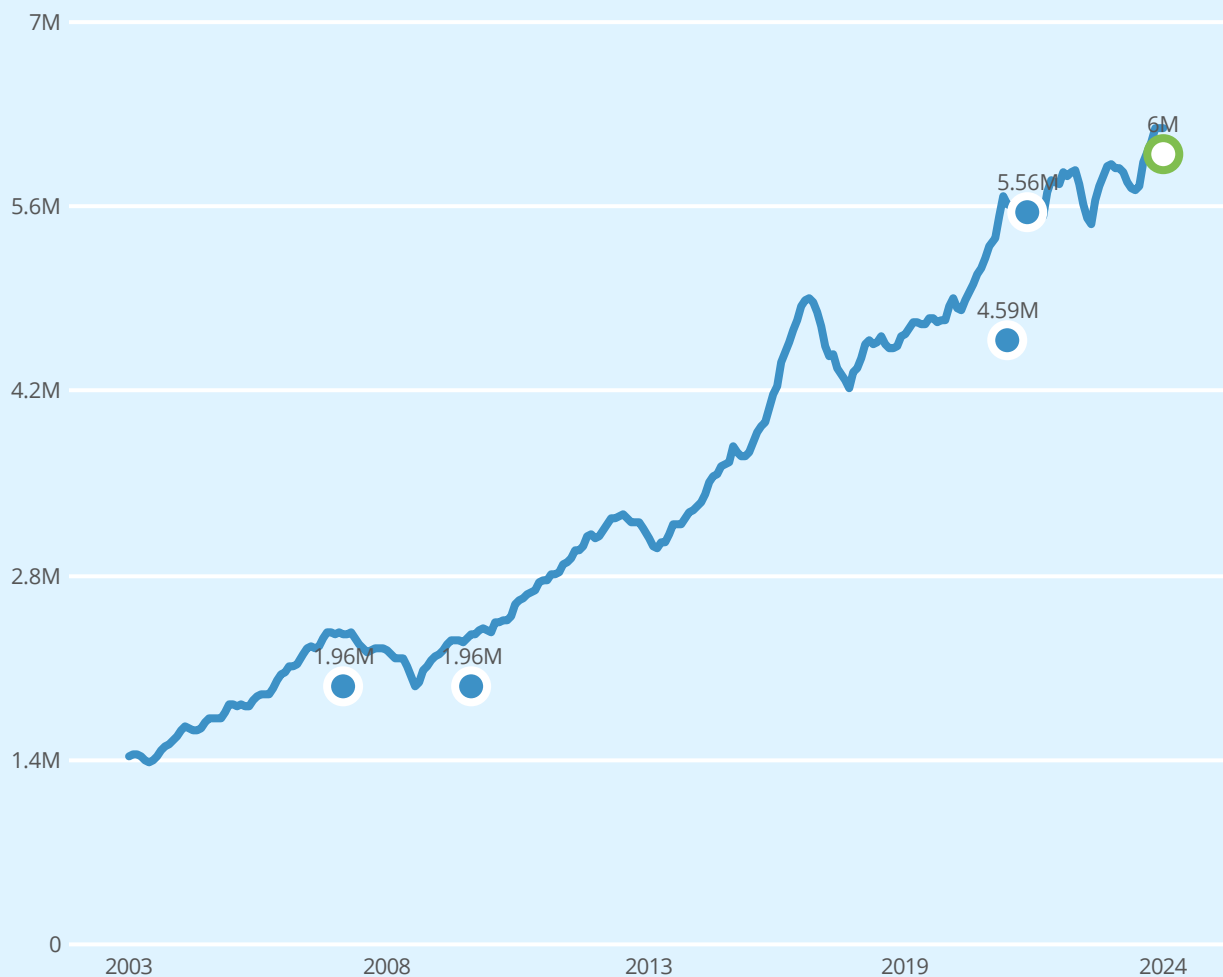
Forutsetning:

At eiendommen ikke er belastet med feil og mangler utover det som eventuelt er opplyst.

Arealet er skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av offentlige opplysninger, egen vurdering og selgers opplysninger. Vi takker så langt for oppdraget, og minner om at vi står til tjeneste ved senere vurdering eller salg av ovennevnte bolig. Dersom du/dere har spørsmål vedrørende kjøp eller salg av bolig, er vi selvfølgelig tilgjengelig og vil hjelpe til med å besvare eventuelle spørsmål.



Historiske omsetninger



Salg



Meglernes verddivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Garasje, anneks**2** Blokk**3** Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
25.05.2023	25.05.2023	25.05.2023	-	1 439 000	-	1 439 000	4
07.08.2021	16.08.2021	22.09.2021	4 790 000	5 200 000	361 000	5 561 000	
28.02.2021	06.03.2021	29.04.2021	4 190 000	4 250 000	342 000	4 592 000	
04.02.2010	10.02.2010	26.04.2010	1 890 000	1 930 000	28 778	1 958 778	
14.05.2007	08.06.2007	24.08.2007	1 890 000	1 925 000	32 000	1 957 000	

4

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart. Kun salg av 7/25 av hjemmelen til samboer.



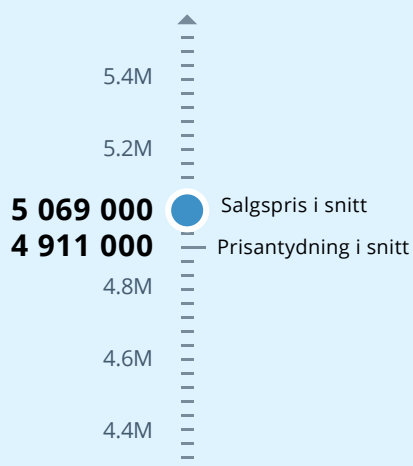
Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 4 grunnkrets nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

38
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

Solgt i snitt
i løpet av16
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser