

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
9 000 000,-

Omkostninger
244 426,-

Totalpris
9 454 426,-

Beskrivelse (Type bolig)
Selveierleilighet

Innhold
2. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken med spisesue, stue og to soverom. Balkong.

Leiligheten har bruksrett/disposisjonsrett til kjellerbod på ca. 10,1m². i felles kjeller og loftsbod på ca. 6,7m². på felles loft.

Areal
Primærrom: 81 m²

Bruksareal: 98 m²

BRA-I: 81 m²

BRA-E: 17 m²

Primærrom inkluderer
Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken med spisesue, stue, 2 soverom.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort innvendige bruksendringer og opprinnelig planløsning er endret. Kjøkkenet er flyttet ut i tidligere stue, og opprinnelig kjøkken er omdisponert til soverom. Våtrommet er utvidet. Det er ikke registrert bruksendring av rom i saksinnsyn hos PBE.

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. 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 overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har balkong som inngår i TBA arealet. Balkongene er oppmålt til ca. 5,2m². og oppmålt fra innsiden av rekkverket.

Leiligheten har bruksrett/disposisjonsrett til kjellerbod på ca. 10,1m². i felles kjeller og loftsbod på ca. 6,7m². på felles loft. 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: 3 / Antall soverom: 2

Etasje
2

Tomt

Tomtestørrelse: 5716.6 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Tomten er festet med Oslo kommune som bortfester - 70 år fra 01.11.1951. Avtalen blir forlenget med samme vilkår fra 01.11.2021 og til sameiet eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten.

Tomtetype: Festet

Byggeår
1928

Ferdigattest

Fougstads gate 24-34 + Herman Foss gate 21-29
- VaØningshus - Exdok (attestert) - 1928

Vei, vann, avløp

Offentlig vei, 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 4 449,-

Felleskostnader inkluderer: Felles forsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, driftskostnader m.m.

Kapitalkostnader utgjør kr.

1.499,- De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten.

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

Fellesgjeld

Fellesgjeld: Kr 210 000,-

Andel fellesgjeld per dato: 2024-08-01

Lånebetingelser: Lånenr: OBOS02-98207585807

Type: Annuitet

Restsaldo: 1.899.150,-

Restløpetid: 12 år 7 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,95%

Lånenr: OBOS03-98207964727

Type: Annuitet

Restsaldo: 17.473.723,-

Restløpetid: 27 år

Term pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,95%

Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA

Polisenummer: 1363098-1.1.

Adgang til utleie

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi: Kr 1 904 905,-

Sekundær formuesverdi: Kr 7 238 637,-

Årstall formuesverdi: 2022

Hvitevarer / Tilbehør

Det gjøres oppmerksom på liste som gjelder fra

VIKTIG INFORMASJON

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.

Vaskemaskin, tørketrommel, pendel på kjøkken,
pendel i stue og vegglampe i stue følger ikke med
leiligheten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energimerking
G - Rød

Parkering
Parkering i gate etter stedets gjeldende
bestemmelser. 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 kan ta seg 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 parkeringsplass i Ilagarasjen og Kiellands Hus.

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-171GO
Vedtatt: 04.06.1942
Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

V110861
Vedtatt: 11.08.1961
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.

Bygningen er vernet som kulturminne/ kommunalt
listeført (tidligere Gul liste fra Byantikvaren i Oslo).

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 1,742
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Seksjonering
SNR: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76 / 6604

Reseksjonering
SNR: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76 / 6921

Reseksjonering
SNR: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76 / 7061

Reseksjonering
SNR: 51

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76 / 7166

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

Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktør for Bolig-og eiendomsetaten.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.219 bnr.61, 63, 65, 67, 70, 120, 122, 124, 126 og 127.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Viktig informasjon
Informasjon om sameie:
- Sameiet består av 89 boligseksjoner.
- Sameiebrøk: 76 / 7166
- Dyrehold er tillatt.
- Det er ikke krav om styregodkjenning ved erverv.
- 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 vdr. vedlikehold:
Tilstandsrapport på vinduer i sameiet foreligger.
Noen vinduer i sameiet skal byttes ut på sikt.
Ingen fremdriftsplan eller konkrete tiltak foreligger iht. selger.

Diverse utført vedlikehold:
- Fuktutbedring i kjelleretasje 2021/22 total

koostnad ca. kr 6 mill - finansiert ved låneopptak.
- Det var i 2021 påbegynt rehabilitering av fasader.
Finansiert ved opptak av lån. Lånebeløp er ca 18 mill.

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

Omkostninger
Kr 9 000 000,- (Prisantydning)
Kr 210 000,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 9 210 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)
Kr 500,- (Tinglysing skjøte)
Kr 276,- (Pantattest kjøper)
Kr 12 900,- (Boligkjøperforsikring)
Kr 230 250,- (Dokumentavgift)

Kr 244 426,- (Omkostninger totalt)

Kr 9 454 426,- (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, befaringsrapport av eiendommen samt innhentning av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Diverse iht selgers egenerklæring.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

-Ja -Badet ble pigget ned, utvidet og bygd på nytt høsten 2020 -av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. -Firmanavn - Elektrokonsept AS, Frogner VVS, AØ Membran AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

-ja -Ny membran, nytt sluk.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

VIKTIG INFORMASJON

-Ja -Vinderen Entreprenør AS (2016) - opplegg av rør-i-rør-system til servant, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og nytt avløp med pumpe - alt i forbindelse med bygging av nytt kjøkken. Frogner VVS (2020) - rør-i-rør tappevannssystem og avløp til dusj, vask, WC, varmtvannsbereider og vaskemaskin. I tillegg er det montert nytt gulvsluk - alt i forbindelse med nytt bad -kun av faglært - Firmanavn -Vinderen Entreprenør AS (2016), Frogner VVS (2020)

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

-Ja -Fasade pusset opp i 2021, i regi av sameiet - kun av faglært -Firmanavn -Oslo Murmester AS.

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

-Ja -Nytt kjøkken og oppussing i 2016 i regi av Vinderen Entreprenør med nye kurser, nye stikkontakter, lys. Nytt bad i 2020 med varmekabel, isolasjon under varmekabel, jording av sluk og rørleggerskap, termostat, nytt sikringsskap, bytte av gamle sikringer til jordfeilautomater, overspenningsvern, nye kurser - alt fra Elektrokonsept AS -kun av faglært - Firmanavn -Vinderen Entreprenør AS (2016), Elektrokonsept AS (2020)

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

-Ja -2016: Nytt elektrisk anlegg til nytt kjøkken. Nye kontakter og lyspunkter i eksisterende og nytt soverom. 2020: Varmekabel, isolasjon under varmekabel, jording av sluk og rørleggerskap, termostat, nytt sikringsskap, bytte av gamle sikringer til jordfeilautomater, overspenningsvern, nye kurser.

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

-Nei -Kommunale elbilladeplasser rett utenfor.

20. Er det foretatt radonmåling?

-Ja -Verdi -Uvisst, ikke fått beskjed om at noe var galt -Når -2023.

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

-Ja -Tilstandsrapport på vinduer i sameiet foreligger. Noen vinduer i sameiet skal byttes ut på sikt. Ingen fremdriftsplan eller konkrete tiltak foreligger.

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.

Sentrale lover

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.

VIKTIG INFORMASJON

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 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 eiegenomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiegenomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegenomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand

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

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 10 000,- (Tilretteleggingshonorar)

Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)

Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)





Herman Foss' gate 21 er en nydelig 3(4)-roms leilighet med gjennomgående planløsning og dekorativ innredning. Leiligheten er utformet med spisestue/kjøkken, to soverom, bad og entré, og kan skilte med en hyggelig balkong på ca. 5,2 kvm.

Leiligheten har et velholdt uttrykk, og er de senere årene påkostet med nytt bad 2020 og nytt kjøkken 2016. Farge- og materialvalgene er stilrent sammensatt, og hjemmet har et nordisk preg med lyse fargetoner og originalt furugulv.

Her vil du bo rett ved St. Hanshaugen park - et supert utgangspunkt for å oppleve kafé- og utelivet.











Ditt nye hjem

Stue

Leilighetens sosiale sone inkluderer en romslig stue med direkte adkomst til balkongen i tillegg til et nydelig kjøkken med tilhørende spisestue. Her vil du ha rikelig med boltreplass for alle og enhver, hvor hjemmet er godt tilrettelagt for større sosiale sammenkomster.

Stuen er pent innredet med originalt furugulv og lyse veggflater, og byr på romslig areal for innredning og møblering. I tillegg har rommet den ypperlige fordel av direkte adkomst til balkongen samt peis. I sommerhalvåret vil det være veldig hyggelig å sette opp dørene ut til balkongen, og i vinterhalvåret vil peisen bidra med lun stemning.

Balkong

I sommerhalvåret vil leilighetens balkong være et hyggelig sted å rusle rett ut til når været tillater. Her kommer du ut til et luftig uterom på ca. 5,2 kvm, som har en stille og rolig plassering. Et fint sted å nyte morgenkaffen eller en god bok.

Kjøkken/spisestue

Dette rommet er særdeles lyst og luftig, og er praktisk utformet med god plass til et langstrakt spisebord. Et hyggelig sted for familiemiddager og andre sammenkomster. Rommet har gode lysforhold fra vinduet, og er pent innredet med lys kjøkkeninnredning og nordiske fargetoner.

Kjøkkeninnredningen ble satt inn ny 2016, og har et moderne uttrykk med slette hvite fronter og eikelaminerte benkeplater. Det er godt med lagringsplass for alt du trenger i det daglige, samt brede arbeidsflater for matlaging. Hvitevarene er integrert i innredningen, og inkluderer induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser og vinskap.

Soverom

Leiligheten inkluderer to soverom som gjør at hjemmet er godt tilrettelagt for en familie. Et av rommene utpeker seg som det naturlige hovedsoverommet, mens det øvrige vil fungere ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge soverommene er pent innredet med lyse fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning. Hovedsoverommet er innredet med en særdeles praktisk garderobeinnredning med rikelig av oppbevaringsplass. Legg også merke til at Herman Foss gate er en svært trafikkstille gate, hvor du her kan sove godt i rolige omgivelser.

Bad

Baderommet ble bygget nytt 2020, hvor du her kan starta dagene på et svært behagelig vis. Rommet er nydelig innredet med store fliser og en vakker servant med eikefinerte MDF-fronter, og inkluderer innebygd regnfallsdusj, integrert speil og vegghengt toalett. Rommet har et lunt preg som følge av varmekabler, og er godt belyst. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Entré

Entréen er romslig og lys, og er praktisk utformet til sitt formål. Herfra har du adkomst til alle leilighetens rom med unntak av kjøkkenet/spisestuen, og rommet er pent innredet med lyse veggflater, vegg til vegg kokosmatte og to integrerte skap med rottingdører.









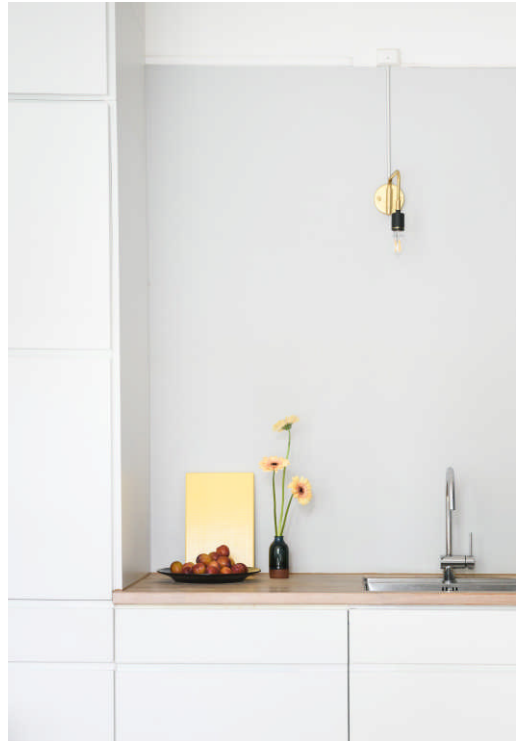
Herman Foss' gate 21

















Herman Foss' gate 21





















Herman Foss' gate 21

Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Originale furugulv med slipte overflater vokset med pigment. Kokosmatte i entré/gang.

Innervegger: Pussede og malte veggoverflater.

Himling: Pussede og malte betonghimlinger.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2016 med benkestammer og høyskap med glatte fronter med integrerte grep. Eikelaminerte benkeplater. Integrert oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Veggmontert avtrekksventilator med kullfilter. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, og åpen løsning mot spisestue.

Bad: Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med høyskap med avsatt plass for både vaskemaskin og tørketrommel samt servantskap med eikefinerte MDFfronter med heldekkende servant og innebygget 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusjhjørne med innebygget blandebatteri, hånddusj/regndusj og dusjvegg i herdet glass. Synlig avrenningshull fra sisterne og innebygde blandebatterier.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i hulmurskonstruksjoner/teglsten, vegger forutsettes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Utvendige fasader er pussede og malte. Fasader er pusset opp i 2021 i regi av boligselskapet. Normal tid før omføring av

teglsteinsmur er 20-60 år. Normal tid før reparasjon av lettklinker, teglsten er 20-60 år. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglassvinduer og enkle vareglass merket 1995. Normal brukstid/levetid for vindusrammer er 20-60 år. Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år. Det er ved befarings ikke opplyst/oppdaget at noen av isolerglassene er punkterte/knust. 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 på befaringsstidspunktet. 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.

Dører

Nyere brannklassifisert/lydisolert B30 hovedinngangsdør med tittehull, dørpumpe og malte profilerte overflater fra felles trappeoppgang. Normal brukstid/levetid for entrédører 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.

Balkongdør

Balkongdør med dørrammer og dørkarm i malt tre med 2-lags isolerglass merket 1989. Normal brukstid/levetid for dørrammer i tre er 20-60 år. Normal brukstid/levetid for 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. Terrassedøren med isolerglass vurderes å være i funksjonell stand. Terrassedøren ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Terrassedøren 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.

Balkonger/terrasser

Solrik og overbygget balkong på ca. 5,2m². med adkomst fra stue. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner med metallplater. Balkongen er belagt med tretremmer med beisede/malte overflater. Rekkverk er oppmålt til 1,05 meter. Det er normalt at balkongtremmer 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 gjøres oppmerksom på at rekkverk ved sittebenker er lavere enn 0,90 meter.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT.

TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Vinduer

Utvendig - Balkongdør

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Innvendig - Overflater gulv

Innvendig - Pipe og ildsted

Kjøkken - 2. etasje > kjøkken med spisestue -

Avtrekk

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Ventilasjon





Nabolagsprofil

Herman Foss' gate 21 - Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 273 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	5 min
Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	0.3 km
Birkelunden	15 min
Linje 11, 12, 18	1 km
Nationaltheatret stasjon	7 min
Totalt 10 ulike linjer	2.1 km
Nationaltheatret	7 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	2.1 km
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	2.9 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	3 min
549 elever, 28 klasser	0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.)	15 min
527 elever, 28 klasser	1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	16 min
365 elever, 22 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	19 min
406 elever, 30 klasser	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	22 min
412 elever, 25 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	12 min
600 elever, 20 klasser	0.8 km
Oslo katedralskole	13 min
560 elever, 21 klasser	1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

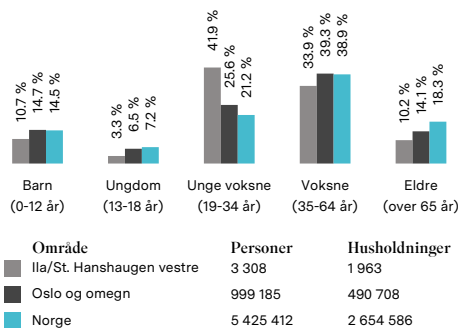
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	6 min
29 barn	0.5 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	9 min
39 barn	0.6 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	10 min
54 barn	0.7 km

Dagligvare

Joker Diriksgate	4 min
Søndagsåpent	0.3 km
Coop Mega Alexander Kiellandsp	5 min
Post i butikk	0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe ne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



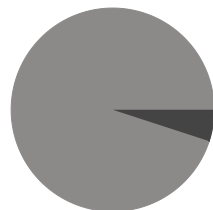
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Evald Ryghs plass Ballspill	1 min 🚶 0.1 km
⚽ Ila skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶 0.2 km
🏊 Fresh Fitness St. Hanshaugen	6 min 🚶
🏊 SATS Ila	8 min 🚶

Boligmasse



■ 95% blokk
■ 5% annet

«Fint og sentralt»

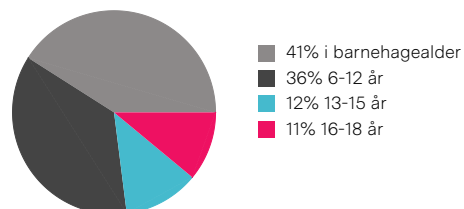
Sitat fra en lokalkjent

“

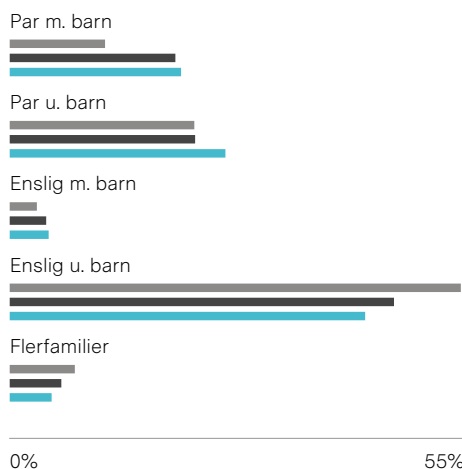
Varer/Tjenester

📍 St.Hanshaugen Senter	6 min 🚶
📍 Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Nærområde

Område

St. Hanshaugen har en attraktiv beliggenhet mellom Grünerløkkas puls og Frogners fredelige gater, to karakteristiske bydeler som fra hver sin kant påvirker og bidrar til St. Hanshaugens egen unike atmosfære. En del av denne egenarten skapes også av de mange renommerte spesialforretningene og det rike utelivet blant St. Hanshaugens kvartaler.

Offentlig transport

37-bussen går mellom Helsfyr og Nydalen med busstopp i Ullevålsveien. Fra Waldemar Thranes gate tar 21-bussen fra Helsfyr deg ned til Aker Brygge på 12 minutter. 34 og 54 bussen går fra Kiellands plass og rett ned til byen og opp til Ekebergparken eller til marka. Med egen bil har du kort vei både opp til Ring 2 ved Ila og ned til Ring 1.

Bogstadveien med shoppingmuligheter ligger i gangavstand fra leiligheten. Sentrumskjernen er også lett tilgjengelig til fots og en kortere rusletur via Høgskolens område og kvartalene lenger syd.

Matbutikk

Området bugner av kvalitetsforretninger som Gutta på Haugen og Røtter osv. De hverdagslige innkjøpene kan du enkelt utføre ved St. Hanshaugen Senter med REMA1000 som også har post i butikk, Joker Diriksgate eller Coop Mega på Alexander Kiellands plass.

Rekreasjonsområder

Parken på St. Hanshaugen er perfekt for rusleturer, piknik, utsikt fra toppen av haugen eller utendørs trening i Tufteparken. Langs Akerselva er det også flotte turveier i begge retninger som slynger seg gjennom små parker og variert terreng, ned til havet eller oppover til badeplasser i Nydalen og videre inn i marka. For innendørstrening er Fresh Fitness kun 550 m unna leiligheten eller SATS Bislett gode alternativer. Besøk gjerne Bislett stadion for gratis innendørs eller utendørs løping i proffe omgivelser.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

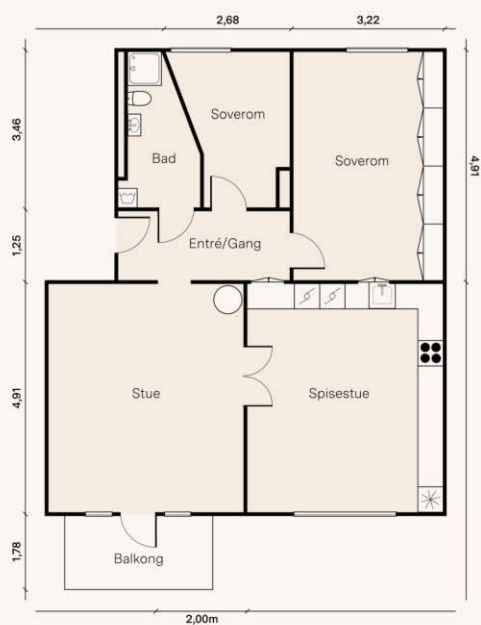
boaeiendom.no/hjem/69286

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



Herman Foss' gate 21

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

Boa

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.

Vurderer du selv å selge hjemmet ditt?

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.





