

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
8 000 000,-

Omkostninger
222 776,-

Totalpris
8 454 979,-

Beskrivelse (Type bolig)
Romslig og innholdsrik 3/4-roms eierseksjon i 3. etasje.

Opprinnelig var dette en 4-roms leilighet, hvor opprinnelig soverom ved stuen er fjernet og arealet er innlemmet i stuen som spisestue. Dette kan med enkle grep tilbakeføres.

Innhold
3. etasje: Entré/gang, bad, vaskerom, bod, to soverom, kjøkken og stue/spisestue. Terrasse med to boder.

Det medfølger:
- 2 boder i 3. etasje på henholdsvis 5,7 m² og 1,3 m².
- 1 bod i 4. etasje som er merket "301" på 14 m².
- Garasjeplass nr 35 i lukket fellesgarasje i 5. etasje

Areal
Primærrom: 99 m²
Bruksareal: 125 m²

BRA-I: 101 m²
BRA-E: 24 m²

Primærrom inkluderer
Internt bruksareal:
Entre/gang, gang, bad, vaskerom, bod, 2 soverom, kjøkken, stue/spisestue

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 3 / Antall soverom: 2

Etasje
3

Tomt
Tomtestørrelse: 6586 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Tomten er felles eid av sameiet. Tomtetype: Eiet.

Byggeår
1980

Ferdigattest
Boligen har ferdigattest / Terrassehus - utstedt 1982. Følger vedlagt.

Vei, vann, avløp
Boligen har atkomst fra offentlig vei samt intern gangvei ved siden av bygget, eiendommen er tilknyttet offentlig vann, offentlig kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

I 2016 ble det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2020 er på inntil 4 millioner kroner.

Felleskostnader
Månedlige felleskostnader: Kr 5 289,-

Felleskostnader inkluderer:
Kollektivt brennkr. 449,00
Felleskostnader kr. 4 840,00

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

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

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 232 203,-
Andel fellesgjeld per dato: 2023-12-31

Lånebetingelser: Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bankforbindelse:
Obosbanken
Lånenr: 93727000109
Saldo total: kr. 7 716 653,-

Type lån: Annuitetslån
Rentesats: 7,380%
Innfrielsesdato: 30.04.2052

Total gjeld: Kr 7 716 653,-

Total gjeld - per dato: 2023-12-31

Total gjeld - kommentar: Sameiet har et langsiktig lån i Obos.

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 92903205

Adgang til utleie
Den enkelte seksjonseier har den fulle rådighetsrett over sin eierandel. Andelen kan omsettes, pantsettes og disponeres til utleie.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 1 743 976,-
Sekundær formuesverdi: Kr 6 627 110,-
Årstall formuesverdi: 2022

Formuesverdi - Kommentar: Likningsverdi er innhentet fra Skatteetaten og gjelder for inntektsåret 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.

Medfølger ikke boligen:
Fryseskapet i boden (kan kjøpes)
Lampene i takene på soverommene og i lille gangen

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

Oppvarming
Varmt vann fra fellesanlegg.
Varmekabler i bad samt i flislagt kjøkkengulv, forøvrig panelovner.

Energimerking
F - Rød

Parkering
Til hver boligseksjon tilhører det minst én fast garasje plass. Seksjoner som kun har én garasje plass kan ikke skille ut denne fra sin seksjon.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler. Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17.

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

Seksjonering
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 29 / 1000

Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 15,000. MED PRIORITET ETTER FØRSTE TGL. ERVERVSSUM SENERE ETTER: 90 % AV VERDITAKST. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Diverse
Generelle opplysninger om Liadalterrassen
Boligsameie: Sameiet består av 34 seksjoner.

Styrets planlagte arbeid for 2024:
- Rense gangsti og parkeringsplass for mose.
- Fortsette utbedring av vanninntrenging ved inngang og kjellerboder i 4. etasje.
- Tette dekke på garasjeplan i 5. etasje.
- Installere varmekabler i kummene på parkeringsplassen.
- Fortsette 5-års plan for oppmaling av bod-områder og garasjer.

VIKTIG INFORMASJON

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført:

2022 Nytt dekke og beslag på hovedtak
2020 Montering av dreneringsrenne og ekstra avløp på parkeringsplass
2019 Rehabilitering av fasade
2019 Utskifting av lamper i fellesarealer og garasjeanlegg
2018 Etablering av infrastruktur for lading av el-bil
2017 Rehabilitering av tak – Nye beslag
2016 Rehabilitering alle terrassene mot sørøst, ny membran
2016 Ny El-hovedtale, skiftet ut innmat
2014 Rehabilitering av utvendige trapper

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

Dyrehold er tillatt. Se husordensregler for ytterligere bestemmelser.

Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på <http://geo.ngu.no/kart/radon/> har området moderat til lav forekomst av radon.

Omkostninger

Kr 8 000 000,- (Prisantydning)

Kr 232 203,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 8 232 203,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 2 800,- (Boligkjøperforsikring HELP Pluss (valgfritt))

Kr 205 800,- (Dokumentavgift)

Kr 222 776,- (Omkostninger totalt)

Kr 8 454 979,- (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, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Budgivning

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Oppgjør

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners. Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

I henhold til selgers egenerklæring:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Vi hadde et rørleggerfirma, Rørleggertjenesten AS, Ekebergveien 312, 1112 Oslo til å skifte wc. I den forbindelse hadde han ikke ført avløpsrøret tilstrekkelig ned i soilrøret. Det førte til at vannet kom på gulvet. Vi oppdaget det raskt og fikk tørket opp. Det kom litt vann under parketten i gangen vi fjernet demonterte skapene i gangen, parketten og gipsen på tilstøtende vegg. Det ble satt inn avfukter og det ble foretatt fuktmålinger før det ble lagt ny parkett og veggen ble kledd igjen. Slt var helt tørt da det ble ferdigstilt.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Det var skjevhet i gulvet i entre og stue. Dette er rettet opp. Det er en liten skjevhet i stuetak

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse:

Ringstabekkeveien 8 C, 1358 Jar

Arbeid utført av Erik Holmen Elektriker

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

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 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.

VIKTIG INFORMASJON

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
Samsvarserklæring
Seksjonering
Vedtekter
Husordensregler m/byggeveileder
Årsmøtepapirer 2023
Reguleringskart m/bestemmelser
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Energiattest
Formuesverdi
Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag

1% (Provisjonsatts av salgssum)

Kr 7 500,- (Foto liten pakke)

Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)

Kr 15 000,- (Tilretteleggingshonorar)

Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)

Kr 7 000,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no)

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 3 000,- (Visningshonorar)

Kr 7 000,- (Blink)

Kr 10 000,- (Foto stor pakke)

Kr 5 000,- (Trykt prospekt)

Kr 4 500,- (3D-scan)

Kr 5 500,- (Dronefoto)

Kr 5 500,- (Kveldsfoto)

Kr 2 500,- (Oppdatering Finn.no)





Liadalsveien 43 er en innholdsrik og romslig 3(4)-roms endeleilighet med ettertraktet internbeliggenhet i byggets tredje etasje. Leiligheten er praktisk utformet med stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og entré, og kan skilte med stor terrasse på hele 67 kvm, idyllisk utsyn og medfølgende garasjeplass. Dersom du har behov for et tredje soverom, er dette mulig å få til med enkle grep.

Sameiet er hyggelig og veldrevet, og inkluderer flotte fellesområder til glede for beboerne. Her får du gleden av blant annet trimrom/hobbyrom, dekkbod og sykkelboder/barnevognbod.







Ditt nye hjem

Terrasse

En spesielt attraktiv kvalitet ved dette hjemmet, er den flotte terrassen som måler ca. 67 kvm inkludert blomsterkasse og boder. Her kommer du ut til et romslig og herlig uterom - pent opparbeidet med terrassedekke og bredt gelender. Uteplassen har gode solforhold, og byr på idyllisk utsyn mot frodige tretopper. Her kan du nyte dagene i stille og rolige omgivelser – helt uten innsyn. Et flott sted å tilbringe tid i det varme sommerhalvåret.

I regi av sameiet ble terrassen rehabilitert 2019-2020 ved legging av ny membran samt at det ble montert nye beslag. Videre ble terrasse påkostet med ny motorisert markise 2023 og nye boder 2021 i regi av dagens eier.

Stue/kjøkken

Leilighetens sosiale sone inkluderer stue, spisestue og kjøkken som er samlet i en praktisk åpen løsning. Her kommer du inn til et lyst og luftig samlingsrom, som er pent innredet med parkettgulv og lysmalte veggflater. Rommet har gode lysforhold fra de mange vindusflatene mot terrassen, og i sommerhalvåret vil det være herlig å åpne opp dørene ut hit, og på den måten skape en luftig "utfølelse" inne. Stuen har godt med areal for sofagruppe, spisebord og annen innredning, og byr på et hyggelig og frodig utsyn uten gjenboere. Et flott samlingsrom med god plass til gjester.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og består av en omfangsrik kjøkkeninnredning fra 2006 med hvite profilerte fronter og mørk laminat benkeplate. De integrerte hvitevarene sørger for en stilren finish på uttrykket, og kjøkkenets stilrene design passer ypperlig inn med rommets innredning for øvrig. Hvitevarene inkluderer induksjon platetopp,

stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle - og frysenskap.

Soverom

Leilighetens to soverom legger godt til rette for en familie. Et av rommene fremgår som det naturlige hovedsoverommet, mens det øvrige vil fungere utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge soverommene er pent malt i tidsmessige fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning.

Bad og vaskerom

Baderommet er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er stilrent innredet med flislagte gulv- og veggoverflater. Uttrykket er delikat, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med servant med underskap, vegghengt toalett og dusj. Gulvet er lunt som følge av varmekabler. I 2002 ble det opprinnelige badet og toalettrommet slått sammen, og det ble i praksis bygget nytt bad.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel finner du på et eget separat vaskerom. Dette rommet har adkomst fra badet, og er innredet med utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Entré

Her kommer du inn i et romslig inngangsparti, som praktisk utformet med god plass til knagger, kommoder eller lignende. Veggflatene er lysmalte, gulvet er belagt med parkett og belysningen er god.

































Liadalsveien 43









Liadalsveien 43





Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Innvendige overflater:

- Gulv med parkett og fliser samt malt vaskeromsgulv.
- Vegger med malte flater og fliser.
- Himlinger med malte flater, med nedfelt ramme i stuen. Synlig skjevhet i spisestuehimlingen.

Kjøkken: Høy kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og med vitrinedører. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte i stålhette og fliser over benken. Integriert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap. I 2006 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Bad: Bad med heldekkende servant, servantskap, høyskap, speil, veggmontert wc og dusjvegg ved dusjhjørne.

Vaskerom: Skyllekum, skapinnredning samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Terrassert boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.

Betongsåle, antar fundamentert til faste masser/fjell.

Grunnmur i betong.

Ytterveggene med utfyllende bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende kledning.

Støpte dekker som etasjeskillere.

Flatt tak i trekonstruksjon tekket med papp/folie.

Vinduer og terrassedører med isolerglass fra 2021 -23 mot terrassen + vindu fra byggeåret i

spisestuen.

Entredør med brann- og lydklassifisering.

Fra stuen og 1 soverom er det utgang til hellelagt terrasse på ca 64 m² inkl. blomsterkasse + 2 boder på i alt ca 3 m².

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vedrørende avvik fra tegningene:

* Vedrørende avvik fra tegningene: Opprinnelig soverom ved stuen er fjernet og arealet er innlemmet i stuen som spisestue.

* Del av gangen er delt av til bod.

* Opprinnelig bad og separat toalett er slått sammen til bad.

Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: INGEN

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig / Vinduer

Vinduet i spisestuen er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

- Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

I kjøkken ble det målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

- Våtrom / 3. etasje / bad / Overflater vegger og himling

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad.

- Våtrom / 3. etasje / bad / Gulv

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved

badedør. Forskriftskravet er at våtrommets
vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum
25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.
Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i
forhold til forventet

levetid for bad.

- Våtrom / 3. etasje / bad / Sluk, membran og
tettesjikt

Badet ser ut til å fungere greit og uten
observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i
forhold til forventet levetid for et bad.

- Våtrom / 3. etasje / vaskerom / Overflater vegger
og himling

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i
forhold til forventet
levetid for vaskerom.

- Våtrom / 3. etasje / vaskerom / Overflater Gulv

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i
forhold til forventet
levetid for vaskerom.

- Våtrom / 3. etasje / vaskerom / Sluk, membran og
tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er
passert på

membranløsningen. Vaskerommet ser ut til å
fungere greit og uten observerbare svakheter eller
tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på
grunn av alder og i forhold til forventet levetid for
et vaskerom.

- Tekniske installasjoner / Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er
passert på innvendige
vannledninger.

- Tekniske installasjoner / Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er
passert på innvendige avløpsledninger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i
sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har
en sammenheng med
hverandre.

Nabolagsprofil

Liadalsveien 43 - Nabolaget Ljan - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ingiers vei Linje 81, 81N, 550	3 min 0.2 km
Ljan stasjon Linje L2	11 min 0.8 km
Ljabru Linje 13, 19	17 min 1.3 km
Mortensrud Linje 2, 3	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.9 km

Skoler

Ljan skole (1-7 kl.) 312 elever, 14 klasser	9 min 0.6 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 21 klasser	23 min 1.7 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.) 248 elever, 11 klasser	27 min 1.9 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 20 klasser	24 min 1.8 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 345 elever, 29 klasser	7 min 2.6 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 3.9 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	11 min 5.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

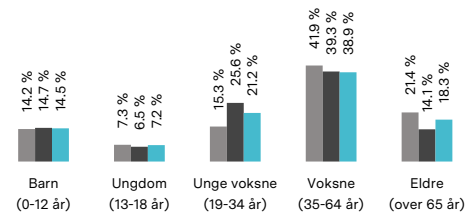
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ljan	2 832	1 300
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ljan Kirkes barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 0.6 km
Skredderstua barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km
Skredder'n barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min 0.8 km



Dagligvare

Joker Ljan	4 min
PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Istanbul Intermat As	17 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

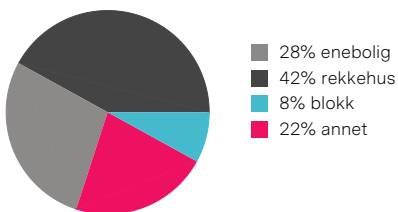
 **Gateparkering**
Lett 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

-  Ljan skole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Skredderjordet sandvolleyballbane 9 min 
Sandvolleyball 0.7 km
-  Fresh Fitness Hauketo 17 min 
-  EVO Nordstrand 6 min 

Boligmasse




«Masse muligheter. Egen kunstgressbane. Slalombakke, privat badeplass. Privat båtplass»

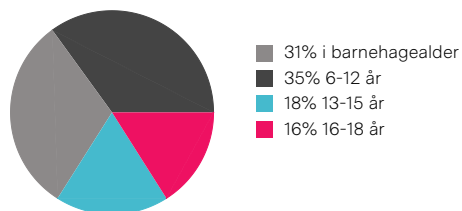
Sitat fra en lokalkjent



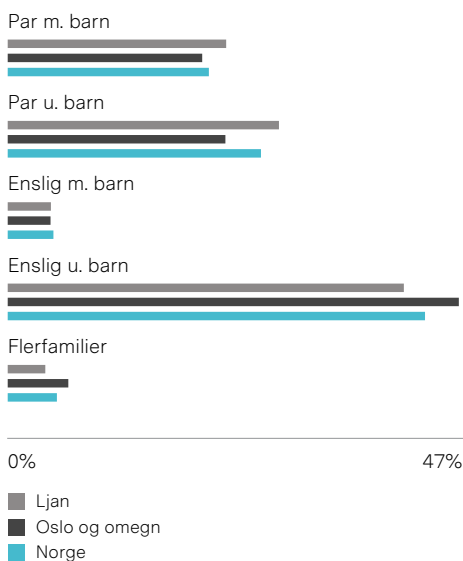
Varer/Tjenester

-  Sæter Torg 6 min 
-  Vitusapotek Hauketo 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Nærområde

Område

Her vil du bo i et hyggelig nabolag på Ljan, kort vei unna sjøen og fine turområder. Området er familievennlig og idyllisk, og byr på kort vei til både barnehager, skoler, slalåmbakke, idrettsanlegg og badestrender. I tillegg er det kun få minutters gange til offentlig transport; buss og tog.

Offentlig transport

Med toget fra Ljan stasjon er reisetiden inn til Oslo S kun 8 minutter. Det passerer også flere bussruter rett i nærheten, blant annet 79 og 83 som enkelt frakter deg ned mot sentrum. Se www.ruter.no for rutetider. Med bil har du svært kort og enkel vei ned til E18 Mosseveien og deretter noen få minutters kjøring til sentrum.

Rekreasjonsområder

Sommerstid er nærheten til fjorden og en rekke populære badesteder et stort pluss. Ta deg gjerne en morgendukkert i Hvervenbukta, en kort jogge-/sykkeltur unna, eller ta turen til Ljansbadet som tilbyr privat badeplass ved innmelding i Ljans vel. Fiskevollen, Nordstrand Bad, Ulvøya. Katten og Skinnerbukta på Malmøya er andre populære badesteder i nærheten.

Foruten nærheten til fjorden er også de store naturområdene i Østmarka ypperlige for utflukter av variert lengde, sommer som vinter. Ta gjerne en utflukt til klassiske turmål som Rustadsaga, Skullerudstua eller Mariholtet, idylliske Nøklevann og Østensjøvannet. For innendørs trening er både

SATS treningssenter på Lambertseter og Karlsrud, samt Best Helse treningssenter på Holtet gode alternativer. Både tennis og fotball kan utøves i nærområdet. Ljan har egen tennisbane få minutters gange fra leiligheten.

Bydelen kan også skilte med blant annet Ekeberg med fine turområder for løping og søndagsturer i roligere tempo. Her er det lysløype med oppkjørte skispor når forholdene tillater vinterstid. Det er for øvrig også meget kort vei over til områdets lokale alpinbakke Sloråsen med tilknytning til Ljan IF/Ljan Alpint. Apinbakken finner du allerede rett utenfor hjemmet.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69753

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

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Samsvarserklæring

Seksjonering

Vedtekter

Husordensregler m/byggeveileder

Årsmøtepapirer 2023

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

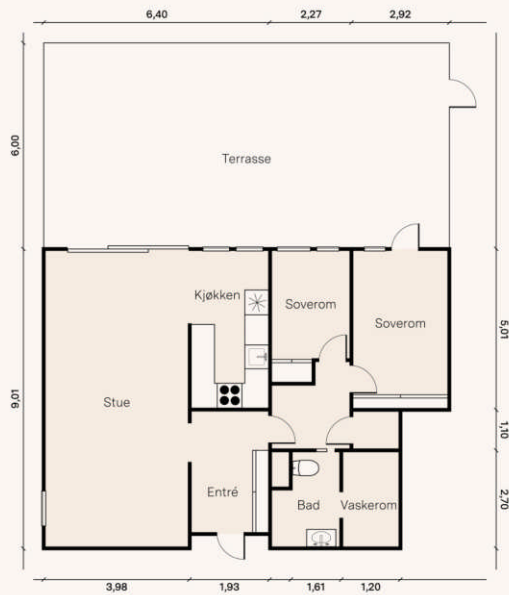
Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



Plantegning



Liadalsveien 43

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

Boa

Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF -
Boa fikk årets Gullmegler 2024
Tlf: 911 43 672
Mail: stensrud@boaeiendom.no

Om megleren:
Tommy er partner i Boa Franchise. Han er også daglig leder og partner hos Boa Oslo Øst/Nordstrand, samt den mestomsettende megleren i Boa.

Med 23 år i bransjen har han opparbeidet et stort nettverk og har formidlet over 1.600 forskjellige hjem. Alt fra store herskapelige eiendommer til mindre leiligheter. Mange tar kontakt med Tommy om man skal selge noe unikt og særskilt for å kunne få skille seg ut i mengden.

Målsetting om å alltid levere det beste, og oppnå høyest mulig pris.

Han har et høyt antall re-salg fra kunder som ønsker å benytte han om igjen, dette vitner om en høy tilfredshet blant kundene

Om Boa Eiendom:
Boa Oslo Øst har kontor i bydel Nordstrand på Holtet / Ekeberg og består av meglere og ansatte med høy stolthet for faget.

Kontoret selger for det meste hjem og eiendommer øst for Akerselva i Oslo, men tar også på seg oppdrag i andre områder. Vi jobber fokusert og målrettet for at du skal få den beste opplevelsen både ved kjøp og salg.

Kontorets meglere har vunnet Årets Gullmegler-tittel av Norges Eiendomsmeglerforbund, hele 4 ganger (2010, 2013, 2014 og 2024), samt 10 diplomer i diverse klasser. Vi har et brennende engasjement for boligpresentasjon og samarbeider tett med Josefin Johanson studio og våre egne fotografer.

Vi jobber for at ditt hjem skal skille seg ut fra mengden.





