

# Boa







# VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning  
6 150 000,-

Omkostninger  
172 346,-

Totalpris  
6 499 444,-

Areal  
Primærrom: 54 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 57 m<sup>2</sup>

BRA-I: 54 m<sup>2</sup>  
BRA-E: 3 m<sup>2</sup>

Primærrom inkluderer  
Entré/gang, Bad , Kjøkken , Stue , Soverom

Antall rom / antall soverom  
Antall rom: 2 / Antall soverom: 1

Etasje  
5

Tomt  
Tomtestørrelse: 2105 m<sup>2</sup>

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Tomten er felles eid av sameiet, og i hovedsak bebygget.

Tomtetype: Eiet

Byggeår  
1936

Ferdigattest  
Boligen har ferdigattest / VaØningshus - Exdok(attestert) - 1939. Følger vedlagt.

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges som en bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940.

Flere brukstillatelse og/eller ferdigattester for boligen og hele bygget foreligger. Følger vedlagt.

Vei, vann, avløp

Boligen har atkomst fra offentlig vei. Den er tilknyttet offentlig vann og 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 5 109,-  
Felleskostnader inkluderer: TV/Internett, forretningsførsel, kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, daglig drift og vedlikehold.

Herav:  
TV/Internett 278,-  
Felleskostnader 4.831,-

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

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

Fellesgjeld  
Fellesgjeld: Kr 177 098,-  
Andel fellesgjeld per dato: 2024-08-01

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bankforbindelse: Obosbanken  
Lånenr: 98207562092  
Type lån: Annuitetslån  
Restsaldo total: kr.11.680.256,-  
Restløpetid: - 17 år 11 md.  
Terminer pr år: 12  
Avdragsfrihet: ----  
Type rente: Flytende  
Rente pr.01.08.2024: 7,140%

Total gjeld: Kr 11 680 256,-  
Total gjeld - per dato: 2024-08-01

Andel felles formue  
Andel fellesformue: Kr 14 025,-  
Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring  
Forsikringsselskap: Tryg Forsikring  
Polisenummer: 6656995

Forkjøpsrett  
Det er ingen forkjøpsrett i sameiet

Adgang til utleie  
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Formuesverdi  
Primær formuesverdi: Kr 1 441 856,-  
Sekundær formuesverdi: Kr 5 479 052,-  
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.

Taklamper på kjøkken og stue, samt vegghengt String hylle i stuen medfølger ikke. Kan kjøpes etter avtale. Hvitevarene på kjøkken medfølger.

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

Oppvarming  
Boligen er oppvarmet med termostatstyrte radiatorer, samt varmekabler i bad.

Energimerking  
F - Grønn

Parkering  
Parkeringsforhold: Parkering i gate etter stedets gjeldene bestemmelser.

Regulering  
Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler. Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17 og KDP-4

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:

Seksjonering  
SNR: 55  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 47 / 3100

Erklæring/avtale  
Avtale om felles drift og vedlikehold av undergrunnsbasert avfallssystem  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Diverse  
Sameiet består av 62 boligseksjoner og 1 forretningslokale (i underetasjen), i alt 63 eierseksjoner.

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

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

# VIKTIG INFORMASJON

## Omkostninger

Kr 6 150 000,- (Prisantydning)

Kr 177 098,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 6 327 098,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 158 170,- (Dokumentavgift)

Kr 172 346,- (Omkostninger totalt)

Kr 6 499 444,- (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](mailto: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 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 Det er en liten sprekk i én av flisene på veggene på badet. Servantskapet har en skade på siden inn mot dusjen.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Rør- og våtromsprosjekt: Utskifting av rør og rehabilitering av bad, ferdigstilt våren 2011. Arbeid utført av AF Byggfornyelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset? Ja

Beskrivelse Rør og våtromsprosjektet ble gjennomført i seksjonene av AF Byggfornyelse i regi av sameiet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja

Beskrivelse Ja, AF Gruppen var ansvarlig søker.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja

Beskrivelse Fasaden og balkonger ble rehabilitert i 2017.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse Jeg har noen få ganger sett enkeltsløvkre på baderomsgulvet. Forrige gang var i 2023.

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 Hako elektro i 2018: Lagt nye kurser til nytt kjøkken og byttet til moderne sikringer (forrige eier). Oslo Elektriker Service i 2020: Montert taklamper/pendellamper i kjøkken, stue, gang, soverom og skiftet bryter i stue. Arbeid utført av Hhv Hako elektro i 2018 (forrige eier) og Oslo Elektriker Service AS i 2020

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse Det vises til tidligere nevnte rehabilitering av fasade/balkonger/tak i 2017. Arbeid utført av PA Entreprenør

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Ja Beskrivelse Styret har informert om at var 3 tilfeller av veggdyr i annen oppgang (A) i 2018, 1 tilfelle i annen oppgang (A) i 2020 og 1 tilfelle i annen oppgang (B) i 2021. Tilfellene ble bekjempet av firma. Ingen spredning.

Tilleggskommentar Åpne-mekanismen/festet på rammen til det midtre av de tre vinduene i stuen fungerer ikke. Jeg holder derfor dette vinduet lukket. Jeg har varslet styret og er i dialog med dem for å avklare utbedring.

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

# VIKTIG INFORMASJON

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».

Salgvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen 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

Seksjonering

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2023

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag

1% ( Provisjonsats 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 )





Dette er en flott 2(3)-roms leilighet med praktisk planløsning og fantastisk utsikt. Leilighetens høytliggende plassering og takhøyde gir svært luftig atmosfære, og lysforholdene er ypperlige. Hjemmet holder en gjennomgående god standard, og er blant annet påkostet med nyere kjøkken i 2018.

Leiligheten i 5. etasje med heis ligger usjenert til i en trafikkstille blindvei på Gamle Aker, som er en grønn oase med historisk sus på et høydedrag i Oslo sentrum. Her finner du alt av tilbud i umiddelbar nærhet. I tillegg er det enkel adkomst til sameiets felles takterrasse, med en utsikt som overgår det meste.







# Ditt nye hjem

## Stue

I stuen møter man en flott sosial sone med romslig areal og gode lysforhold. Atmosfæren er åpen og luftig, og via vinduet får man følge av en frodig og langstrakt utsikt! Den gode plassen gir flere innredningsmuligheter, med god plass til sofa og stuebord, og rommet utgjør en perfekt samlingsplass for sosiale sammenkomster. Veggene er spennende dekorert i blått og hvitt, som har et annerledes og dekorativt uttrykk. Gulvet består av originale tregulv som er slipt og lakkert.

## Kjøkken

Det er separat kjøkken med spisestue i leiligheten, lett tilgjengelig fra stuesonen. Her kommer man inn i et hyggelig og lyst rom med stor plass til spisebord samt flott utsikt mot fjorden.

Kjøkkeninnredningen ble satt inn ny i 2018, og er spennende utformet med møbelsnekrede fronter og lakkert benkeplate i tre. Plassbygget sittebenk i lypigmentert eik og praktiske skuffer. Innredningen har et moderne og stilfullt uttrykk, flott sammensatt med takhøy utforming. De fargesterke frontene passer ypperlig sammen med veggoverflatenes ellers lyse toner, og det er god plass til oppbevaring.

## Soverom

Soverommet er av god størrelse, og kan enkelt innredes med både dobbeltseng og nattbord. Her finner man rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskap, samt åpen løsning for klesoppheng, og atmosfæren er åpen og lys. Veggene er pent dekorert i duse fargetoner, og utsikten fra vinduet er luftig, usjenert og frodig. Et herlig rom å starte dagene på! Dersom behovet byr seg for et ekstra soverom, kan man enkelt dele opp kjøkkenet med et ekstra gjesterom.

## Bad

Baderommet ble renoverert i regi av sameiet i 2010/2011, og er stilrent innredet med flislagte overflater i lys utførelse. Badet inkluderer dusj, servant m/underskap, speilskap og vegghengt toalett.

## Takterrasse

Et av de mest attraktive kvalitetene ved dette sameiet er muligheten til å benytte seg av den flotte felles takterrassen. På gode sommerdager er veien kort til å nyte dagene med herlige solforhold og fantastisk panoramautsikt over Oslo! Et unikt sted å også ta med seg venner og familie for måltider og avslapning i friluft.

## Fellesvaskeri

I kjelleren finnes et stort, velholdt fellesvaskeri med flere industrivaskemaskiner og tørketromler. Her kan man enkelt ta både større vask og den daglige vasken helt uten problem. En fasilitet som har gjort vaskemaskin i leilighet helt unødvendig for selger.







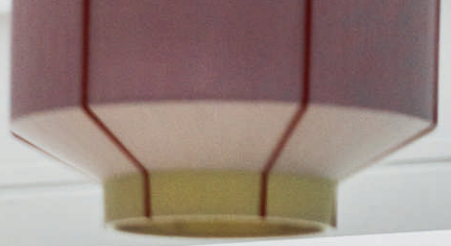






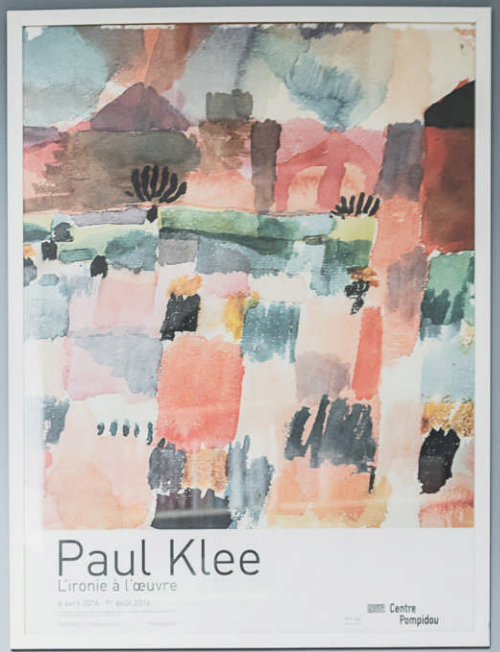




































## Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

### Bygningsinformasjon / byggemåte

Grunnmur i betong. Støpte betongdekker med antatt oppforet tregulv. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskupe. Trapper i betong med terrassobelegg. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

### Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: INGEN

### Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

#### - Vinduer

Værslitte vinduer med sprekker i treverk. Eier opplyser om at åpne-mekanismen/festet på rammen til det midtre av de tre vinduene i stuen fungerer ikke.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

#### - Bad / Overflater vegger og himling

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av veggflisene, samt sprekk på en veggflis som er plassert på nedre flisrekke inne i hjørnet i dusj. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte sone med sprukket flis på befaringsdagen.

#### - Bad / sanitærutstyr og innredning

Innredning med svelling/skade. Belysning tilknyttet speilskap lyste ikke på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Dører. Entredøren vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje, og med enkelte sår.

#### - Overflater

Tregulv med normal bruksslitasje/slitasje.

- Våtrom / Bad / Ventilasjon. Eldre dører fra byggeperioden med bruksslitasje, og med enkelte sår. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

- Kjøkken / Avtrekk. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### - Tekniske installasjoner / Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Kjøkken: Det ble registrert manglende endetetninger (tettetmuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene).

#### - Tekniske installasjoner / Ventilasjon

Kjøkkenet og stue uten ventilator, kun vinduer. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

#### - Tekniske installasjoner/ Vannbåren varme

Eldre radiatorer i kjøkkenet og soverom fra byggeperioden.

Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år.

#### - Tekniske installasjoner / Elektrisk anlegg

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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







# Nabolagsprofil

Westye Egebergs gate 4C - vurdert av 394 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚶 Nordahl Bruns gate Linje 37	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Schous plass Linje 11, 12, 18	12 min 🚶 0.9 km
🚶 Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 🚶 1.2 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 🚶 1.4 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚶 1.6 km

## Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	4 min 🚶 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	15 min 🚶 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	19 min 🚶 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	23 min 🚶 1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Edvard Munch videregående skole	6 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

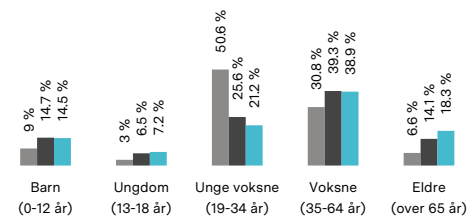
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen...	4 172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 🚶 0.2 km
Fryd barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 🚶 0.2 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 🚶 0.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Fredensborgveien PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Rema 1000 Vulkan Post i butikk	6 min 🚶 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 naboen 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



### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



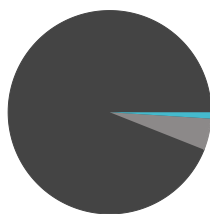
### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⚽ Westye egeberg balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0,3 km	
⚽ Oslo katedralskole	6 min	🚶
Aktivitetshall	0,5 km	
🏊 SiO Athletica Vulkan	7 min	🚶
🏊 SiO Athletica Centrum	11 min	🚶

## Boligmasse



■ 5% enebolig  
■ 94% blokk  
■ 1% annet

«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

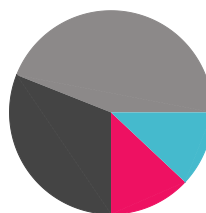
Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester

📺 St.Hanshaugen Senter	12 min	🚶
📺 Vitusapotek Vulkan	7 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 44% i barnehagealder  
■ 31% 6-12 år  
■ 12% 13-15 år  
■ 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 62%

■ Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	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

Området har en svært sentral beliggenhet i sentrum med få minutters gange til både Grünerløkka, Vulkan og St. Hanshaugen. Her vil du bo i et tilbaketrukket og flott sameie, like ved vakre grøntområder og idylliske parkanlegg.

## Offentlig transport

Til Torggata, Youngstorget og St. Hanshaugen sentrum går du på få minutter, det samme gjelder for sentrumskjernen og byens kollektive knutepunkt Oslo S med bussterminal. Alternativt kan du fra holdeplassen Møllerveien ta buss 34 Tåsen-Ekeberg eller 54 Kjelsås-Kvæernerbyen som frakter deg til sentrum i løpet av få minutter. Det er flere holdeplasser langs Ullevålsveien og Maridalsveien hvor 37 og 21-bussen også er nærliggende transport-alternativer.

Nærmeste trikkestopp finner du i Hausmanns gate, her stopper linjene 11, 12, 13 og 17. Med bil kjører du enkelt opp til Ring 2 ved Ila og ned til Ring 1.

## Rekreasjonsområder

Sameiet har en fin plassering i byen, omgitt av et frodig grøntområde. Et ypperlig sted for avslapping og ro, like utenfor døren!

I tillegg til det nærliggende grøntområdet finner man blant annet Kristparken like nedenfor leiligheten, noen minutters gange unna. Her kan man nyte late dager og hygge seg med spill og

moro på aktivitetsbanen og ved bordtennisbordet. I tillegg er det treningsapparater i parken, kjent som "Tufteparken". Veien er heller ikke lang bort til Kjærlighetsstien. Den grønne tunellen av skjermende vegetasjon, med Oslos eldste parsellhage. Her finner du Egebergløkka på den ene siden, og et yrende fugleliv som har bidratt til å gi stien navnet sitt.

Langs Akerselva kan du rusle på småveiene helt opp til Maridalsvannet om du vil. Et hyggelig turområde som i tillegg er ypperlig for hverdagslige treningsturer - året gjennom. Langs Akerselva er det også en rekke spisesteder det er verdt å besøke.





Westye Egebergs gate 4 C

# Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

**[boaeiendom.no/hjem/69756](http://boaeiendom.no/hjem/69756)**

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse opplysningene før budgivning.

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Seksjonering

Vedtakter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2023

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

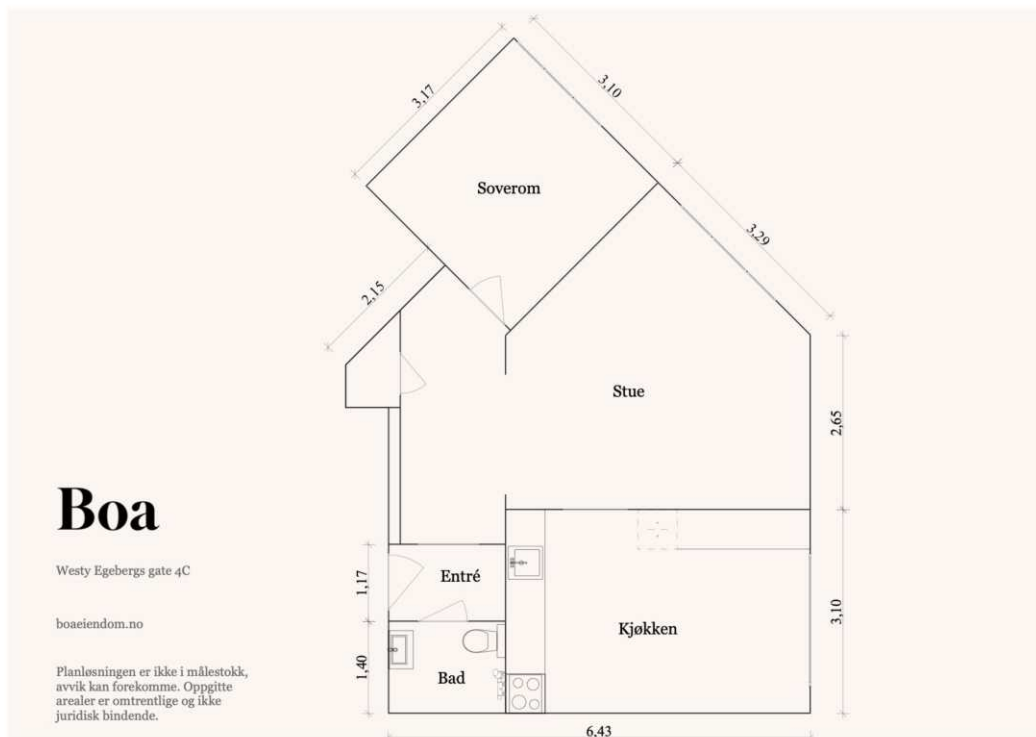
Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



# Plantegning



# Didrik Ruus

Årets Gullmegler 2024 / Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 915 84 055

Mail: didrik@boaeiendom.no

Om megleren:

Årets Gullmegler 2024 kåret av Norges Eiendomsmeglerforbund for beste presentasjon av brukt bolig/fritidsbolig. Didrik er en engasjert og positiv person, som tar dette med seg i sitt arbeid.

I et boligmarked med høyt tilbud er det viktig å legge stor vekt på boligpresentasjonen, for å få flest mulig interessenter på visning. For å oppnå best mulig pris legger Didrik stor vekt på kvalitet i alle ledd av salgsprosessen. Han sørger for at selger og ikke minst interessenter ivaretas på best mulig måte for å sørge for å få flest budgivere i budrunden.

Med gode referanser for salg over hele Oslo og omegn er han kjent for å ha fornøyd kjøpere og selgere.

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.





PHILIPPINE INDEPENDENCE



Radisson

