

Boa



Presentert av
Boa Eiendomsmegling





VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
4 000 000,-

Omkostninger
11 176,-

Totalpris
4 121 675,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet i frittstående borettslag

Borettslag
Navn: Borettslaget Båhusveien 20-28
Andelsnummer: 31
Organisasjonsnummer: 956817943

Innhold
2. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod (1. etasje) på ca. 4kvm, merket "818".

Areal
Primærrom: 36 m²
Bruksareal: 42 m²

BRA-I: 38 m²
BRA-E: 4 m²

Primærrom inkluderer
Internt bruksareal: Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Bod

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

Etasje
2

Tomt
Tomtestørrelse: 2240 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Felles tomt for borettslaget. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/ plasser, gressplen, beplantning, parkeringsarealer m.m.

Tomtetype: Eiet

Byggeår
1939

Ferdigattest
Boligen har ferdigattest utstedt 1936. Følger vedlagt.

I tillegg følger ferdigattest Rehabilitering av 67 bad - datert 2015

Vei, vann, avløp
Boligen har atkomst fra offentlig vei, via borettslagets interne gang- og stikkveier, 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 3 732,-

Felleskostnader inkluderer: Kabel-tv ??? og bredbånd, forsikring av bygget, trappevask, vaktmester, forretningsførsel, kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, daglig drift og vedlikehold.

Felleskostnader kr. 1 935
Fjernvarme kr. 818
Renter og avdrag kr. 860
Trappevasktillegg kr. 119

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

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

Fellessgjeld
Fellessgjeld: Kr 110 499,-
Andel fellessgjeld per dato: 2024-05-21

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser:

Lånenummer: 83987154732

Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.05.2024: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 169

Saldo per 21.05.2024: kr. 8 126 137

Andel av saldo: 110 500

Første termin: 01.06.2015

Første avdrag: 01.06.2016 (siste termin 01.06.2038)

Total gjeld: Kr 8 126 137,-

Total gjeld - per dato: 2024-05-21

Andel felles formue

Andel fellesformue: Kr 17 051,-

Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 54568479

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Formuesverdi

Primær formuesverdi: Kr 945 632,-

Sekundær formuesverdi: Kr 3 593 401,-

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.

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

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer, samt varmekabler i bad.

Energimerking

F - Grønn

Parkering

Parkeringsforhold: Borettslaget eier 21 biloppstillingsplasser som fordeles etter ansiennitetsprinsippet. Styret har oversikt over ventelisten.

Biloppstillingsplassen følger ikke leiligheten ved overdragelser. Oppsigelse av og interesse for parkeringsplass må meldes styret skriftlig.

Adkomst

Adkomstvei via fellesarealer/offentlig.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-15, KDP-17

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Pågående plansak i området:

Saknr. 202100768

Saken gjelder: Trondheimsveien 197 C med flere, Sinsenterrassen
Detaljregulering

Saknr. 201813816 - Reguleringssak

Sinsenterrassen 11 - 21 med flere (Sinsenbyen) - Midlertidig forbud mot tiltak.

Det er 19.10.2020 avholdt forhåndskonferanse med PBE (se PBEs innsynssider) " Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak i påvente

VIKTIG INFORMASJON

av ny reguleringsplan for området Sinsenterrassen 11-21 og tilliggende områder tilhørende Sinsenbyen". Kontakt styret for status i saken

Diverse

Generalforsamlingen har vedtatt full fasadeoppussing og bygging av balkong. Styret innhenter anbud og legger dette frem til neste generalforsamling for avstemming. Status p.t er at balkongprosjektet muligens settes på vent pga. kostnadsbildet.

Det er ikke andre enn fysiske personer som kan eie en andel i borettslaget.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester.

Styret skal informeres ved anskaffelse av husdyr.

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Omkostninger

Kr 4 000 000,- (Prisantydning)

Kr 110 499,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 4 110 499,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 11 176,- (Omkostninger totalt)

Kr 4 121 675,- (Totalpris inkl omkostninger)

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

Øvrig informasjon

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

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 i Söderberg

& Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

I henhold til selgers egenerklæring:

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? a, kun av faglært Firmanavn: Uvisst ettersom borettslaget bestilte tjenesten. Redegjør for hva som er gjort og når: Ble gjort nylig, typ for to måneder siden. Mars/april. Fikset fasaden på rundt bygget.

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.

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.

VIKTIG INFORMASJON

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.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energjattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag

1% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 7 000,- (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)







Dette er en praktisk 2-roms leilighet med god planløsning og luftig atmosfære. Leiligheten er utformet med stue/kjøkken, soverom, bad og entré, og er pent innredet med tidsmessige fargetoner. Et hyggelig hjem med gode kvaliteter.

Borettslaget Båthusveien 20-28 består av totalt 68 andelsleiligheter. Her får du gleden av et stort fellesareal med gressplen, beplantning og parkeringsplasser. Borettslagets totalt 21 parkeringsplasser fordelens etter ansiennitetsprinsippet.







Ditt nye hjem

Stue/kjøkken

Leilighetens sosiale sone inkluderer stue, spisestue og kjøkken som er samlet i en moderne åpen løsning. Her kommer du inn til et lyst og luftig samlingsrom som er pent innredet med tre-stavs parkettgulv og lyseblå veggflater. Rommet har gode lysforhold fra den brede vindusrekken, og oppleves særdeles luftig. Et hyggelig samlingsrom med god plass til gjester.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og består av en omfangsrik kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite fronter og mørk laminat benkeplate. Det er godt med lagringsplass i over- og underskap, og kjøkkensonen har rikelig med areal for at flere kan samarbeide om matlagingen. Hvitevarene er plassert i egne nisjer.

Soverom

Soverommet er romslig utformet med god plass til seng og nattbord, og inkluderer et praktisk garderobeskap med god oppbevaringskapasitet. Et hyggelig rom å starte dagene både - med de samme gode lysforholdene som hjemmet for øvrig.

Bad

Baderommet er romslig utformet med plass til alle dagligdagse gjøremål, og er innredet med flislagte gulv- og veggoverflater. Uttrykket er stilrent, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med servant med underskap, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin (smal type). Gulvet er lunt som følge av varmekabler.

Entre

Her kommer du inn i et romslig inngangsparti som er praktisk utformet med god plass til knagger, kommode eller lignende. Veggoverflatene er lysmalte og gulvet er belagt med parkett. Legg også merke til den gode takhøyden.

Fellesområde

Borettslagets fellesområde er frodig opparbeidet med plen og beplanting, og vil være et hyggelig sted å ta med lunsjen ned til på gode sommerdager. Her er det rikelig med boltreplass for alle og enhver.





























Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Innvendige overflater: Gulvflatene består av parkettgulv og tregulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Hvite profilerte innvendige dører. Hvit glatt boddør.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator i stålhette med kullfilter og plass for oppvaskmaskin. Fliser over benkeskap.

Bad: Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skapinnredning, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig med pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp. Trapper i betong. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens

planløsning i forhold til tegningene i kommunen.

Opprinnelig

1- roms leilighet som er ombygget, og fremstår som en 2- roms leilighet. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg til tilstandsrapport.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: INGEN

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater:

Slitte gulvflater med sår og dype hakk.

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen.

- Stue/kjøkken - Overflater og innredning:

Innredningen vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje, svelling, fuktskjolder og enkelte sår.

Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.

- blandebatterier byttes normalt pga.

drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.

- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet.

Tilstandsgrad 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Vinduer:

Vinduer med isolerglass fra 1988, karm og ramme i tre.

Utskiftning av vinduene er påregnelig, men

tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bygningsdelen er del av byggets fellesareal.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene.

- Våtrom - Bad - Overflater vegger og himling:

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av veggflisene.

Våtrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av veggflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

- Våtrom - Bad - Overflater Gulv:

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene.

Våtrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

- Stue/kjøkken - Avtrekk:

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

Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Kjøkkenet fungerer med disse avvikene.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme:

Eldre radiatorer fra byggeperioden.

Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

- Innvendig - Innvendige dører:

Baderomsdør med svelling på nedre del.

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av dørene.

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

Båhusveien 24

Nabolaget Sinsen - vurdert av 265 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Rosenhoff Linje 17	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Sinsen Linje 4, 5	11 min 🚶 0.8 km
🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 🚶 1.4 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚶 3.2 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	4 min 🚶 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	14 min 🚶 1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Hersleb videregående skole	8 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

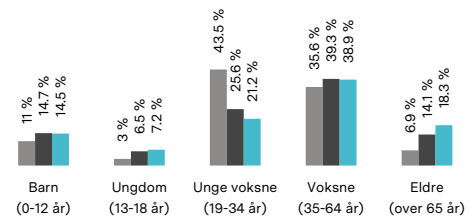
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sinsen	3 127	1 847
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sinsen barnehage (1-5 år) 133 barn	4 min 🚶 0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	6 min 🚶 0.5 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Schouterrassen PostNord, søndagsåpent	1 min 🚶 0.1 km
Kiwi Rosenhoff	4 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Øst AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



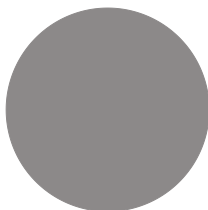
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Sinsenparken	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Rosenhoff	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
🏊 Fresh Fitness Sinsen	5 min	🚶
🏊 SATS Carl Berner	6 min	🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

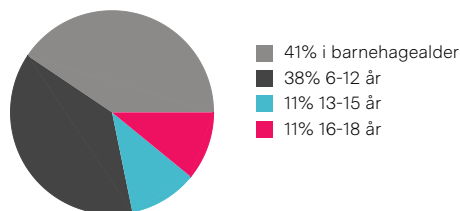
Sitat fra en lokalkjent



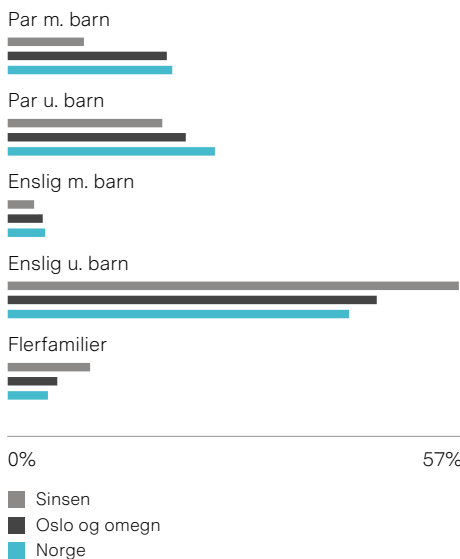
Varer/Tjenester

📦 Carl Berner passasjen	8 min	🚶
📦 Apotek 1 Carl Berner	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



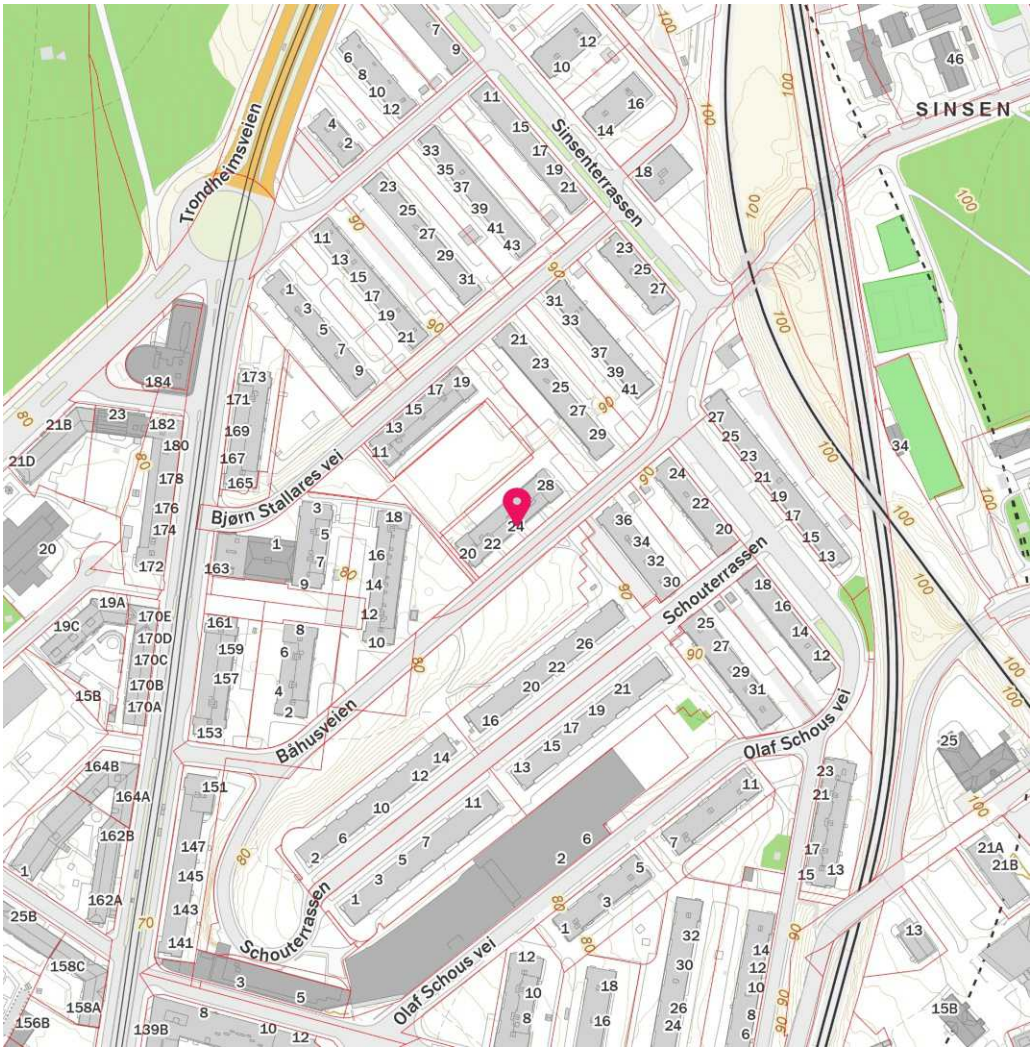
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Øst AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokal kjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Øst AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 300

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 500

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 700

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Nærområde

Område

Leiligheten har en tilbaketrukket og samtidig lett tilgjengelig beliggenhet i rolige omgivelser på Rosenhoff/Sinsen, kort vei unna de kollektive knutepunktene på Sinsen og Carl Berner. Her får du også nærhet til Carl Berners gode shoppingmuligheter og kort avstand til det meste av uteliv, serveringer og forretninger omkring Gamle Oslo og Grünerløkka.

Offentlig transport

Adkomsten til leiligheten er enkel med kollektive transportmidler, hvorav både trikk, buss og T-bane er innenfor få minutters gange. Nærmeste bussholdeplass er "Rosenhoff", hvor du enkelt kan benytte deg av busslinjen 31 Snarøya, hvor du vil reise ned til eksempelvis Jernbanetorget. En busstur som tar ca. 12 minutter. Samme sted finner du trikkeholdeplass med trikkens linje 17.

T-banen kan du enkelt ta fra holdeplassen Carl Berner T som ligger ca. 850m unna. Carl Berner er holdeplass for linje 5 Ringen/Sognsvann, og Sinsen T (ca. 1km unna) er holdeplass for linje 5 i tillegg til linje 4 Bergkrystallen/Vestli. Ta gjerne banen til Frognerseteren og Sognsvann for hverdagslige løpeturer, eller sett deg på bussen direkte opp til skisporene i Lillomarka vinterstid.

Matbutikk

Dagligvarer kan du enkelt handle på Bunnpris Sinsen, Kiwi Rosenhoff eller Rema 1000 Rosenhoff. Det er også kort vei til Carl Berner-passasjen som åpnet i 2018, og blant annet inkluderer Kiwi, apotek og Vinmonopolet. Nedenfor finner du nyåpnede Carl Berner torg med Coop Mega, Kaffebrenneriet og Carls.

Rekreasjonsområder

Vakre Torshovdalen ligger få minutter unna leiligheten og er et ypperlig alternativ for hverdagslige gå- eller løpeturer i grønne omgivelser. Nærområdet inkluderer for øvrig flere av byens flotteste parker som Botanisk Hage, Tøyenparken og Ola Narr, som alle er innenfor en kort rusletur sydover.

Utenom de fine parkområdene er også områdets mangfoldige tilbud av treningsstudioer gode alternativer for innendørs aktivitet. Byens største SATS, Fresh Fitness og Fighters Lab ligger alle innenfor kort gangavstand.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69650

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

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Vedtakter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

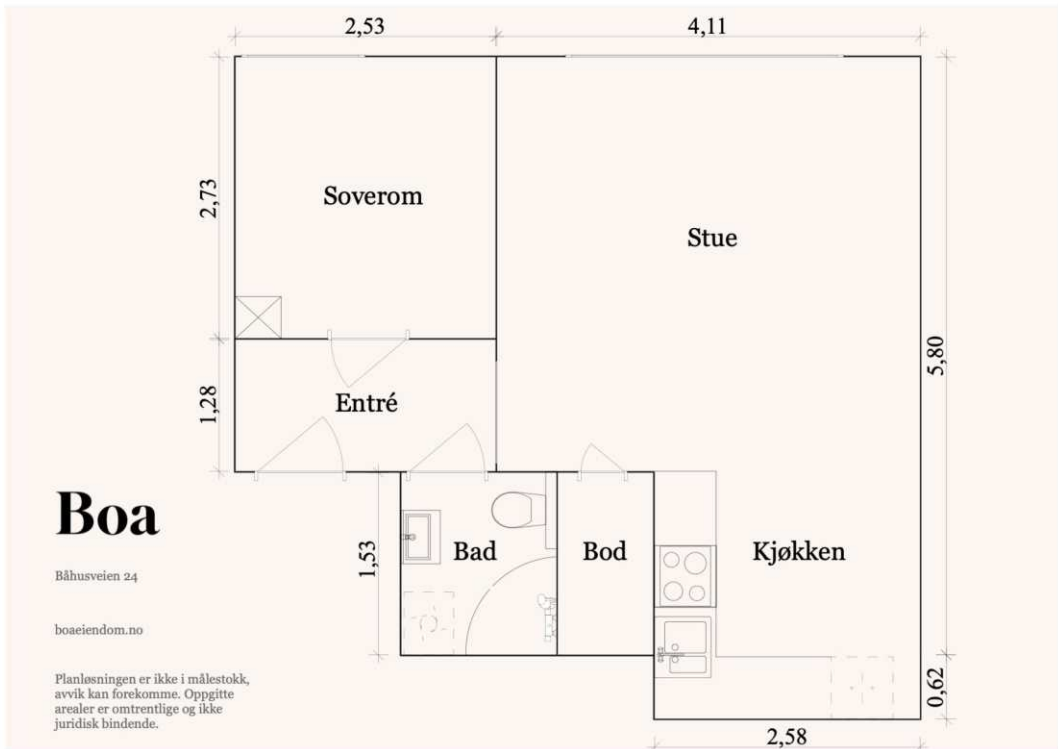
Energiattest

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 fornøydte 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 NEF, hele 3 ganger (2010, 2013 og 2014), 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.





