

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
6 300 000,-

Omkostninger
176 676,-

Totalpris
6 476 676,-

Beskrivelse (Type bolig)
Kjedet bolig

Innhold
Loft: Trapperom og innredet loftsrom.
2. etasje: Trappegang, bad og tre soverom.
1. etasje: Entré/trappegang, stue/kjøkken og separat toalett.

Areal
Primærrom: 141 m²
Bruksareal: 146 m²

BRA-I: 141 m²
BRA-E: 5 m²

Primærrom inkluderer
Internt bruksareal:
Loft: Trapperom, innredet loftsrom
2. etasje: Trappegang, bad, 3 soverom
1. etasje: Entre/trappegang,
stue/spisestue/kjøkken, separat toalett

Bruksareal per etasje
Loft: 17 kvm
2. etasje: 56 kvm
1. etasje: 68 kvm

Garasje: 32 kvm (BRA-e)

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 5

Antall soverom: 3

Tomt
Tomtestørrelse: 271 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Tomten er eiet av huseieren. Hvert hus eier 1 andel av fellesarealet. (Fellesareal og garasjeanlegg eies i fellesskap av huseierne).

Flat tomt samt treplattinger på begge sider av huset. Asfaltert i og foran garasje.

Tomtetype: Eiet

Byggeår
1997

Ferdigattest
Boligen har Brukstillatelse - datert 1997. Følger vedlagt.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Totale avgifter for 2024 er estimert til kr. 21 125,78

Herav:
Feie- og tilsynsgebyr kr. 272,00
Renovasjonsgebyr kr. 9 766,58
Vann- og avløpsgebyr kr. 10 667,20
Renter kr. 29,00
Eiendomsskatt kr. 391,00

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.

Årstall - hvilke årstall er de kommunale avgiftene satt: 2024

Eiendomsskatt: Kr 391,-

Felleskostnader
Månedlige felleskostnader: Kr 1 134,-

Felleskostnader inkluderer: Herav:
Felleskostnader kr. 533,-
TV-anlegg kr. 671,-

Vedlikehold og drift av veier og fellesarealer, tv og bredbånd (Standard tv og internett start pakke fra Telenor).

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis og er fra juli måned på kr. 3400,- pr kvartal.

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld per dato: 2023-12-31

Total gjeld - per dato: 2024-05-08

Total gjeld - kommentar: Ingen lån registrert for huseierforeningen.

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 10 020,-
Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring
Forsikringsselskap: If Skadeforsikring
Polisenummer: 8243714.

Adgang til utleie
Med de unntak som måtte følge av disse huseierforeningens vedtekter, har hver huseier full disposisjonsrett over sin eiendom med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Eiendommen kan kun leies ut til boligformål.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 1 597 173,-
Sekundær formuesverdi: Kr 6 069 256,-
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
Strømforbruk i 2023 va ca. 10787 kwh strøm, og for vannbåren fjernvarme ca. 18273 kwh.

Energimerking
E - Grønn

Parkering
Eiendommen har egen garasje plass. Det er felles gjesteparkering langs veien.

Forørig 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

Diverse
Boligen er tilknyttet Langteigåsen Huseierforening som består av 71 koselige, selveide eneboliger i rekke.

Huseierforeningens formål er å ivareta felles interesser og sikre forsvarlig drift og vedlikehold av samtlige fellesarealer så som felles kjøreveier, lekearealer, gangveier, gjesteparkeringer etc.

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 6 300 000,- (Prisantydning)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)
Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)
Kr 500,- (Tinglysing skjøte)
Kr 17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
Kr 157 500,- (Dokumentavgift)

Kr 176 676,- (Omkostninger totalt)
Kr 6 476 676,- (Totalpris inkl omkostninger)

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

VIKTIG INFORMASJON

Bakgrunn for salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarung 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 egenerklæringskjema. 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? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Redegjør for hva som er gjort og når: Bygget ut hagen til terrasse/platting på ca 80 kvm. Sommer 2017 Ble utført ny inngjerding rundt hele boligen. Sommer 2020. Bygd ny terrasse og ny inngjerding inngangsparti 2022 fr

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja
Kommentar: Ladeboks for elbil er montert i garasje

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.

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 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.

VIKTIG INFORMASJON

Copyright

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

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Vedtakter Langteigåsen Huseierforening
Årsmøtepapirer 2022
Reguleringskart m/bestemmelser
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Energijattest
Formuesverdi
Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag

0.9% (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)

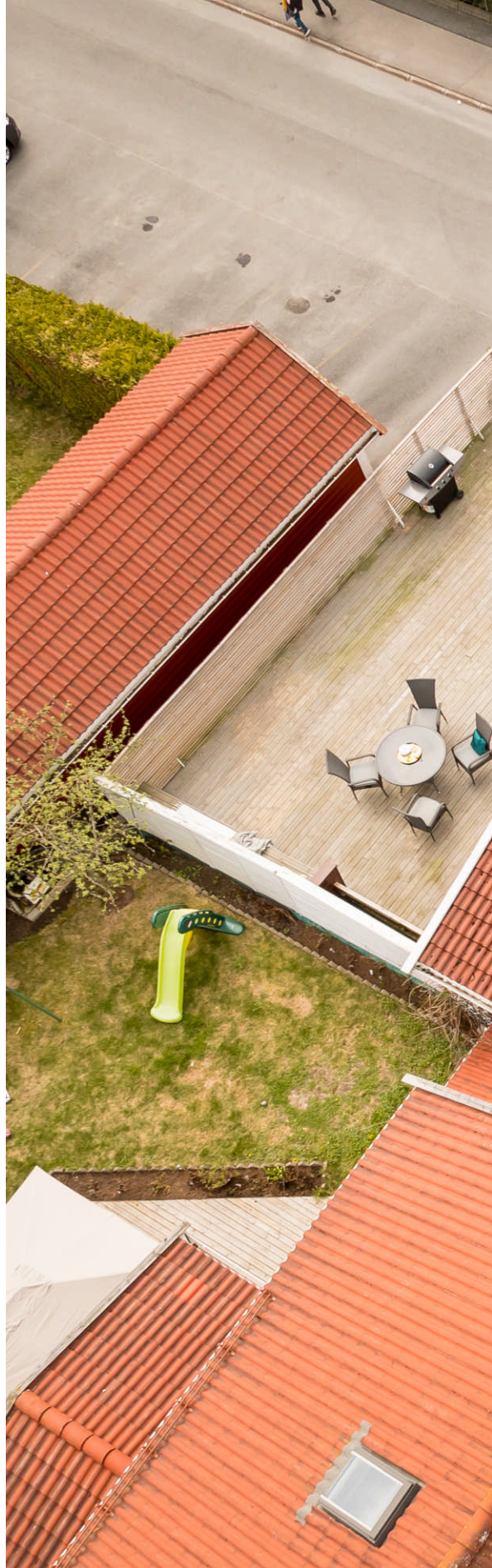






Dette er en familievennlig enebolig med innholdsrik planløsning over tre etasjer. Hjemmet er utformet med stue/kjøkken, tre soverom, bad, toalett og loftstue, og kan skilte med flotte uteplasser inkluderer to terrasser på hhv. 10 og 80kvm. Uteplassene har gode solforhold, og vil være utmerkede steder å tilbringe tid i sommerhalvåret.

I tidsrommet 2015-2022 er hjemmet blant annet påkostet med nytt kjøkken, fornyelse av overflater og oppgradering av bad/toalettrom. Her kan du flytte rett inn.







Ditt nye hjem

Uteplasser

En spesielt attraktiv kvalitet ved dette hjemmet, er den flotte markterrassen som måler hele 80kvm. Her kommer du ut til et romslig og hyggelig uterom som er pent opparbeidet med terrassebord og hekk. Uteplassen har gode solforhold, og byr på en avslappende og rolig atmosfære. Et flott sted å tilbringe tid i det varme sommerhalvåret. Legg også merke til den plassbygde sittebenken og blomsterkassen.

I tillegg til den store terrassen inkluderer hjemmet en hyggelig uteplass ved inngangspartiet på ca. 10kvm.

Stue/kjøkken

Hjemmets sosiale sone finner sin rettmessige plass i første etasje, og inkluderer stue, spisestue og kjøkken. Et lyst og luftig samlingsrom som er pent innredet med nyere laminatgulv fra 2015 og lysmalte veggoverflater. Rommet har gode lysforhold fra de mange vindusflatene, og i sommerhalvåret vil det være herlig å åpne opp døren mot terrassen, og på den måten skape en luftig "utefølelse" inne. Et herlig samlingsrom med god plass til gjester.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og består av en omfangsrik kjøkkeninnredning fra 2015. De integrerte hvitevarene sørger for en stilren finish på uttrykket, og kjøkkenets stilrene design passer ypperlig inn med rommets innredning for øvrig. Et moderne og flott kjøkken du kan fryde deg over! I 2022 ble innredningen påkostet med nye fronter.

Loftstue

I tillegg til den sosiale sonen i første etasjen inkluderer hjemmet en romslig loftstue. Et smart innredet rom for storfamilien, som gir de yngste rikelig med boltreplass for vennebesøk, lek og

moro. Alternativt et ypperlig sted for hjemmekontor eller tv-stue.

Soverom

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

Bad og toalett/vaskerom

Baderommet er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er stilrent innredet med flislagte gulv- og veggflater. Uttrykket er velholdt og delikat, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med servant med underskap, toalett og regndusj. Gulvet er lunt som følge av varmekabler.

I 2020 ble det opprinnelige baderommet i første etasje ominnredet til toalettrom/vaskerom. Rommet har et stilrent preg, og inkluderer servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.





















































Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredninger hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Gulv med laminat, malte fliser og fliser.

Innervegger: Vegger med malt panel, malte flater, laminat og fliser.

Himling: Himlinger med malt panel og malte/folierte plater, skråhimlinger på loftet.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i delvis åpen løsning med stue/spisestue. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte i stålhetten, opplegg for oppvaskmaskin og plater over benk. Integreert induksjonstopp (bred modell), stekeovn og mikrobølgeovn. I 2015 ble det montert ny kjøkkeninnredning og med nye integrerte hvitevarer, det ble samtidig åpnet opp mellom stue og kjøkken. I 2022 ble det montert ny fronter på kjøkkeninnredningen.

Bad: Bad med heldekkende servant, servantskap, speil, wc og dusjvegg.

Spesialrom: Separat toalett med servant og opplegg for vaskemaskin.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

* Støpte søiler, som er fundamentert på komprimerte steinmasser.

* Gulv-/etasjeskillere trebjelkelag som gulv/etasjeskillere i 2. etasje og loft samt støpt plate på komprimerte masser som gulv i 1. etasje. Gulvene fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.

* Yttervegger i bindingsverk, som utvendig er kledd

med liggende kledning. Utvendig kledning er ok.

* Vinduer og terrassedør med isolerglass fra byggeåret.

* Saltak i trekonstruksjoner som er teknet med betongstein.

* Fra stuen er det utgang til solrik terrasse på ca 80 m² og ved inngangssiden er det terrasseplattning på ca 10 m²

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra tegningene:

* På opprinnelige byggetegninger er loftet byggemeldt som

innredet samt at tilbygg ved stuen ikke er tegnet inn - begge

disse arbeidene er søknadspliktige. Det er heller ingen senere

dokumentasjon i kommunenes Saksinnsyn som omhandler

om- og tilbygging.

* På opprinnelige/byggemeldte tegninger er del av 1

soverombyggemeldt og godkjent som bod samt som

Tilleggsdel (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt).

Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og

innlemmet i soverommet ved siden av.

Rommet/arealet er

ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til

Hoveddel. Grunnet

dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og

medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad 2. etasje, Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og membran/tettesjikt er vurdert til TG 3 etter alder og forventet levetid. Til tross for vurdert tilstandsgrad av sluk og membran/tettesjikt, så ser badet ut til å fungere greit.

I kostnadsestimater er det lagt til grunn lokale tiltak for å utbedring. En eventuell større utbedring vil ha en større kostnad. Det er i praksis vanskelig å oppgradere/skifte sluket isolert sett.

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig, takteking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. TG2

- Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. TG2

- Vinduer:

Vinduer med trekarm og isolerglass fra byggeåret.

Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgraden er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne. TG2

- Dører:

Terrassedør med trekarm og isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsgraden er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne. TG2

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser:

I terrassen ved stuesiden er det sol- og værslitte gulvbord + noe skjevheter i terrassegulvet. TG2

- 2. etasje bad, Overflater vegger og himling:

Det ble målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + at det er ca 40 mm oppkant under terskel med fuget eikelist.

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

- Vannledninger:

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I

forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. TG2

Interessenter oppfordres til å undersøke boligen grundig før eventuell budgivning, gjerne sammen med sakkyndig.

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



55

RENTAL

VILLAPES









Langteigåsen 55

Nabolaget Brunåsen - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Langteigåsen Linje 77	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Hauketo stasjon Linje L2, L2x	10 min 🚶 5.2 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚶 14.5 km
✈ Oslo Gardermoen	47 min 🚶

Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.) 371 elever, 20 klasser	13 min 🚶 1 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 343 elever, 18 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 35 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	5 min 🚶 2.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 🚶 9.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Åslandhellinga 273-449	9 min 🚶
--------------------------	---------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

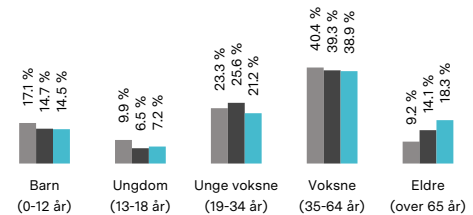
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brunåsen	1 858	536
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Trollskogen barnehage Bjørndal (1-5 ...)	3 min 🚶 0.2 km
72 barn	
Taranrød barnehage (0-5 år)	5 min 🚶 0.3 km
42 barn	
Preståsen Kanvas-barnehage (0-5 år)	7 min 🚶 0.5 km
62 barn	

Dagligvare

Coop Extra Bjørndal	15 min 🚶
PostNord	1.1 km
Rema 1000 Bjørndal	22 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.7 km

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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

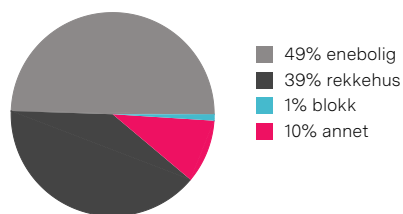
 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Gateparkering**
Lett 90/100

Sport

-  Meklenbergåsen balløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Snipemyrveien balløkke 10 min 
Ballspill 0.8 km
-  Fresh Fitness Hauketo 8 min 
-  Fitness24Seven Mortensrud Torg 10 min 

Boligmasse



«Bra for barna. Trygg for alle.
Rolig.»

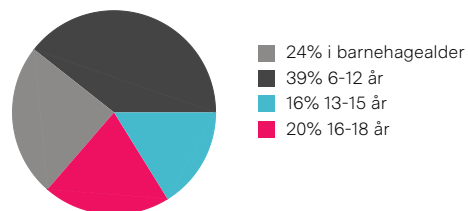
Sitat fra en lokalkjent



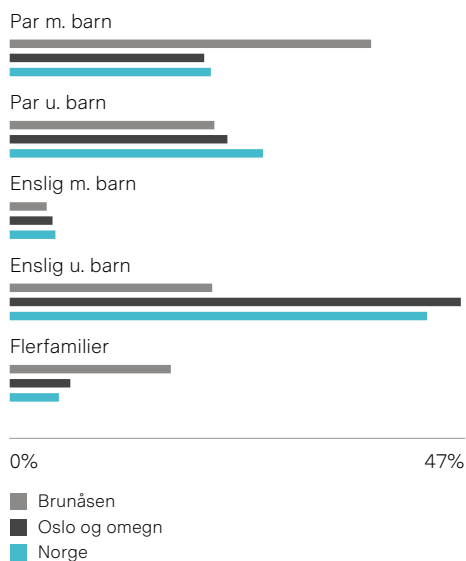
Varer/Tjenester

-  Mortensrud Torg 9 min 
-  Bjørndal apotek 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



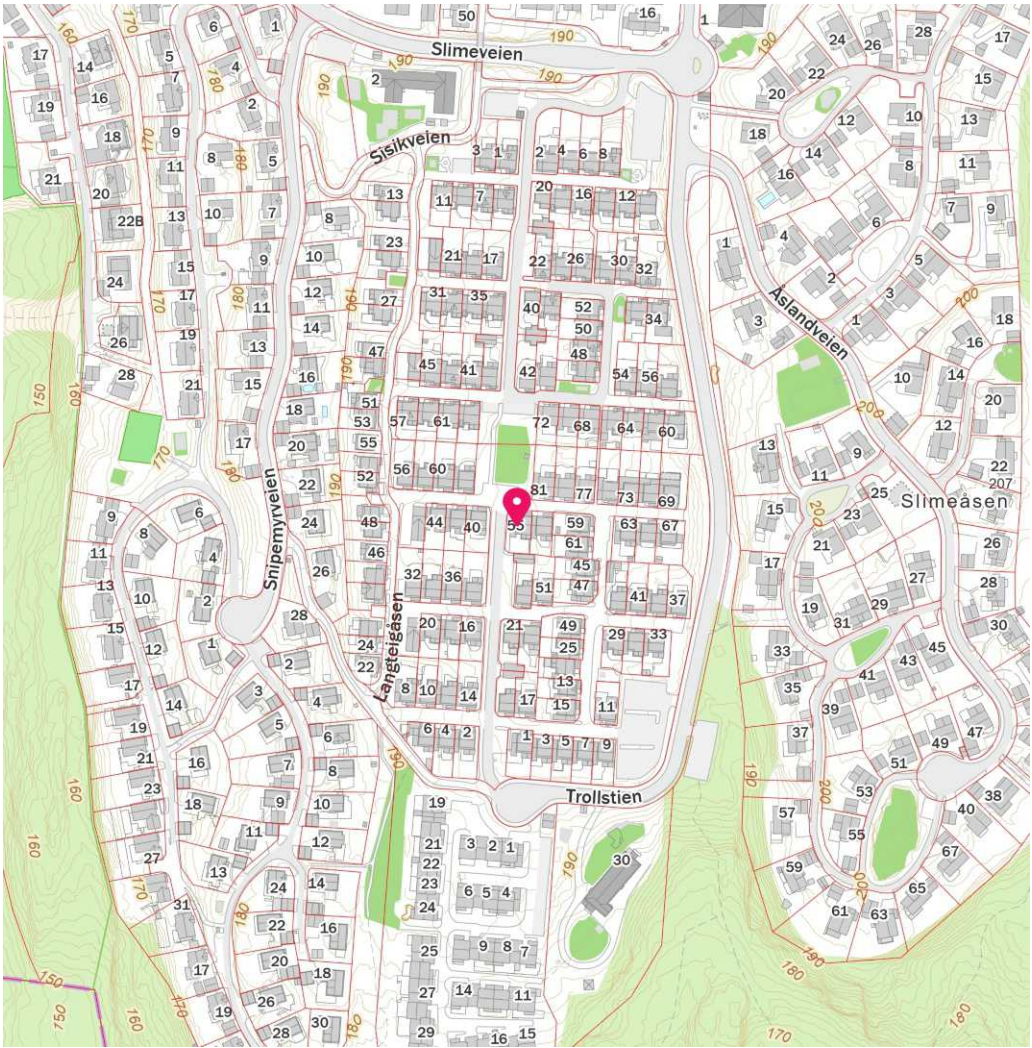
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	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

Nærområde

Område

Langteigåsen 55 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og fredelig boligområde på Bjørndal. Her vil du bo i idylliske omgivelser, kort vei unna skoler, barnehager, bussholdeplass og vakre turområder.

Skole og barnehage

For en barnefamilie er det svært praktisk med nærhet til flere barnehager, skoler med alle trinn og et bredt aktivitetstilbud. Til både Bjørndal skole med 1. til 7. trinn og Bjørnholt skole med 8. til 13. trinn er det gang- og sykkelvei via nabolagets smågater. I området finner du også Bjørndal idrettspark, tilholdsstedet for Bjørndal IF som organiserer en hel rekke ulike aktiviteter, deriblant innebandy, håndball, klatring og ski.

Rekreasjonsområder

Bjørndal er innfallsport for en rekke turløyper i Sørmarka som egner seg godt for utflukter sommer som vinter. I tillegg til egen lysløype kan også nærliggende Grønliåsen i vest by på lysløype som prepareres når forholdene tillater. Ytterligere rekreasjonsmuligheter venter i Østmarka, med utallige turmuligheter som eksempelvis Skullerudstua eller Østmarkskapellet.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:
boaeiendom.no/hjem/69497

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

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Vedtekter Langteigåsen

Huseierforening

Årsmøtepapirer 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



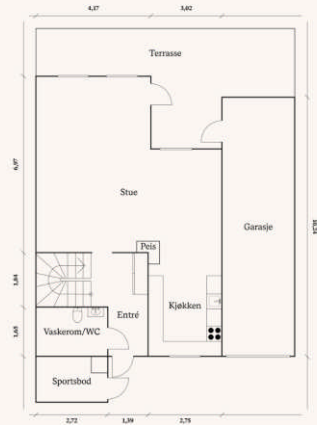
Plantegning

Boa

Langtreigåsen 55
1274 Oslo

boeiendom.no

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

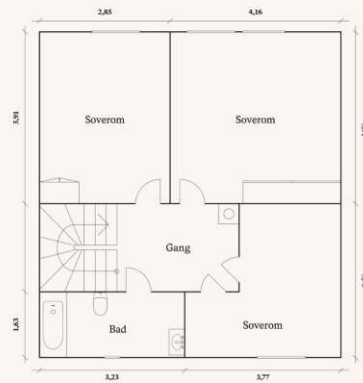


Boa

Langtreigåsen 55
1274 Oslo

boeiendom.no

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

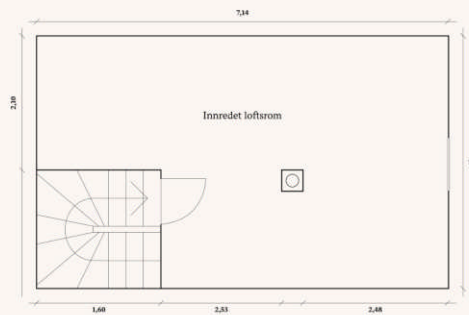


Boa

Langtreigåsen 55
1274 Oslo

boeiendom.no

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



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
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 22 år i bransjen har han opparbeidet et stort nettverk og har formidlet over 1.600 forskjellige hjem. Alt fra store herskapelige villaer til små 1-roms leiligheter.

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 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.







De kaller det bolig,
vi kaller det hjem.

boaeiendom.no