

# Boa







# VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning  
5 850 000,-

Omkostninger  
14 257,-

Totalpris  
6 004 716,-

Beskrivelse (Type bolig)  
Andelsleilighet tilknyttet borettslag.

Borettslag  
Navn: Storo Borettslag  
Andelsnummer: 145  
Organisasjonsnummer: 948546051

Innhold  
4. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og garderobe. Balkong.

Fellesareal:  
Bod på loft med skråtak på ca. 7kvm (Gulvareal på ca. 13 kvm), merket "420". Bod i kjeller på ca. 4kvm, merket "420".

Areal  
Primærrom: 59 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 71 m<sup>2</sup>

BRA-I: 60 m<sup>2</sup>  
BRA-E: 11 m<sup>2</sup>

Primærrom inkluderer  
Internt bruksareal (BRA-i): Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Garderobe

Konklusjon og kommentar til areal  
Inngår i internt bruksareal (BRA-i): Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Garderobe

Terrasse- og balkongareal (TBA): 6 kvm.

Ikke måleverdig areal (ALH) loft: 6 kvm.

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

Etasje  
4

Tomt  
Tomtestørrelse: 18297 m<sup>2</sup>

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Felles tomt for borettslaget.

Tomtetype: Eiet

Byggeår  
1948

Ferdigattest  
Boligen har ferdigattest utstedt 1952. Følger vedlagt.

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

Vei, vann, avløp  
Boligen har atkomst fra offentlig vei, 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 3 566,-

Felleskostnader inkluderer: Herav:  
Felleskostnader kr. 3.408,-  
Trappevask kr. 158,-

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.  
Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: Mai, juni, september og november.

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

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

Fellesgjeld  
Fellesgjeld: Kr 140 459,-  
Andel fellesgjeld per dato: 2024-01-01

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet. Lånebetingelser: Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bankforbindelse: Obosbanken  
Lånenr: 98207791938  
Type lån: Annuitetslån  
Restsaldo total: kr. 26.771.158,-  
Restløpetid: 25 år 5 md.  
Terminer pr år: 12  
Avdragsfrihet: ---  
Type rente: Flytende  
Rente pr.01.01.2024: 5,60%

Total gjeld: Kr 26 771 158,-  
Total gjeld - per dato: 2024-01-01

Andel felles formue  
Andel fellesformue: Kr 44 684,-  
Andel fellesformue per dato: 2022-12-31

Forsikring  
Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer: 86197317

Forkjøpsrett  
Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten med meldefrist 5. februar. Forkjøpsretten avklares normalt dagen etter salg.

Meld forkjøpsrett her:  
<https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/f0294657>

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent.

Konferer megler for ytterligere informasjon.

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

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:  
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.  
- andelseieren er en juridisk person,  
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,  
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,  
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Formuesverdi  
Primær formuesverdi: Kr 1 419 198,-  
Sekundær formuesverdi: Kr 5 392 951,-  
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.

Hvitevarene på bad og kjøkken medfølger.

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

Oppvarming  
Boligen er oppvarmet med wifi-styrte, elektriske panelovner, samt varmekabler på badet.

Energimerking  
F - Rød

Parkering  
Storo borettslag disponerer et antall garasje- og parkeringsplasser.

# VIKTIG INFORMASJON

For tiden finnes det: 55 uteplasser, 46 garasje plasser og 14 gjesteplasser. Samtlige parkeringsplasser i garasjen og 15 av uteplassene er klargjort for elbil-lading.

Utleie av garasje- og parkeringsplasser skjer etter ansiennitet på egen liste, og kun til andelseier som disponerer bil. Oppsigelse av leieforholdet skjer med tre måneders gjensidig oppsigelse eller ved salg av andel.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

## Regulering

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

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Pågående plansak i området:

Saksnr 202212601

Saken gjelder: Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48

Hensikten med ny reguleringsplan er først og fremst å tilrettelegge for bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for syklist og gående, i tillegg skal kollektivtrafikkens fremkommelighet ivaretas.

## Viktig informasjon

Varmtvannsbereder og dusjkabinett: På grunn av tiltagende vannlekkasjer må alle beboere har godkjent bereder med vannstopper (Waterguard eller Aquastop). Det er besluttet at alle beboere må ha dokumentert dette til styret innen mai 2020. Det er også besluttet at det er forbud mot å dusje rett på gulv dersom badet ikke har membran med klemring i sluk. Alle beboere som ikke har membran med klemring i sluk må derfor installere badekar eller dusjkabinett og dokumentere dette til styret innen mai 2020.

## Diverse

Borettslaget består av 185 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

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).

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

Dyrehold er tillatt. Det er kun tillatt med hund og katt så fremt beboeren innhenter skriftlig samtykke fra alle beboere i oppgangen og forelegger disse for styret for godkjenning før anskaffelse.

Styret kan, dersom det ikke foreligger saklig grunner fra andre beboere for å nekte dyrehold, tillate dyreholdet. Se vedtekter/husordensregler for ytterligere bestemmelser.

Det er mulig å leie ekstra bodplass. Ta evt. kontakt med styreleder.

## Radon

Boligen ligger minimum 3 etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Omkostninger

5 850 000,- (Prisantydning)

140 459,- (Andel av fellesgjeld)

5 990 459,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 7 981,- (Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett)

14 257,- (Omkostninger totalt)

6 004 716,- (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](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 løsningen, 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:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja

Hvis ja, beskrivelse: liten sprekk i en flis på vegg i dusj ved dusjarmatur. Tettet med silikon av tidligere eier. Overflateskrape på flis ved sluk fra tidligere eier. Tidligere eier flisla badet selv etter at Inventio hadde klarlagt alt opp til flislegging. Dette var i januar 2019.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Redegjør for hva som er gjort og når; montert dusjdører 2022

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært  
Firmanavn: Simen Lindhagen. Olimb rørfornyng  
Redegjør for hva som er gjort og når: 2022 flyttet kjøkken, koblet på vann. Olimb rørfornyng :Borettslaget oppgradere soilrørene med innvendig strømpe mars 2021

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på elanlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja  
Firmanavn: Proff elektrik  
Redegjør for hva som er gjort og når: 2022. I forbindelse med flytting av kjøkken, nye stikkontakter på soverom, montert stikkontakt til tv/internet.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja  
Hvis ja, beskrivelse: se vedlegg

#### Tilleggs kommentar:

Ved hjelp av egenarbeid har jeg i 2022 revet en vegg og flyttet kjøkkenet. Kjøkkenet er i følge tidligere eier fra 2019. Det ble fylt inn med klikkvinyll der hvor det manglet og bygget en garderobe. Alle vegger er sparklet og malt i 2022. I følge tidligere eier er det plater under vinyl i gang og på kontor. I overgang mellom gang og stue kan man merke overgang mellom plater og tidligere gulv som ligger under vinylen her.

# VIKTIG INFORMASJON

## Forbehold

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

## Sentrale lover

### 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.

#### 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 for 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energjattest

Formuesverdi

Info. vedrørende 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 lys og luftig 3-roms leilighet med innholdsrik planløsning og attraktive fasiliteter. Leiligheten er praktisk utformet med stue/kjøkken, to soverom, bad og entré, og oppleves velholdt og lys. Et flott hjem, hvor du her kan flytte rett inn!

Moderniseringen av leiligheten, som fant sted mellom 2018 og 2022, hever standarden til et imponerende nivå. Fra oppussing av badet og installasjon av et nytt kjøkken til forbedringer av overflater og oppgradering av el-anlegg - hvert aspekt er utført med omhu og med fokus på kvalitet. Stilrene farge- og materialvalg gir et inntrykk av tidløs eleganse.







# 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, pent innredet med én-stavs klikkvinylgulv og beigetonede veggoverflater. I 2022 ble rommets planløsning optimalisert, kjøkkenet flyttet og overflatene malt. Det ble også montert opp nye varmeovner fra Mill (wifi-styrt).

Stuen har gode lysforhold fra de mange vindusflatene, og i sommerhalvåret vil det være herlig å åpne opp døren mot balkongen og på den måten skape en luftig "utefølelse" inne. Legg også merke til stuens romslige areal – et perfekt sted å invitere venner og familie hjem til.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og består av en omfangsrik L-formet kjøkkeninnredning fra 2019 med hvite fronter og benkeplate i eikefinér med hylle i lik utførelse fra 2022. De integrerte hvitevarene sørger for en stilren finish på uttrykket, og kjøkkenets design passer ypperlig inn med rommets innredning for øvrig. Stort fryse-/kjøleskap med isbitmaskin. Et moderne og flott kjøkken du kan fryde deg over.

## Balkong

I sommerhalvåret vil leilighetens balkong være gull verdt. Her kommer du ut til et romslig uterom på ca. 6kvm som er praktisk utformet med god plass til utemøbler. Plasseringen mot sydvest byr på gode solforhold og avslappende atmosfære, hvor du her kan nyte dagene i rolige og hyggelige omgivelser.

## Soverom

Leilighetens to soverom legger godt til rette for en familie. Et av rommene fremgår som det naturlige hovedsoverommet, mens det øvrige vil fungere utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.

Begge soverommene er pent malt i tidsmessige fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning.

## Bad

Baderommet er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er stilrent innredet med flislagte gulv- og veggoverflater. Uttrykket er moderne og delikat, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med skålservant med underskap, toalett, regndusj og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er lunt som følge av varmekabler. Baderommet ble oppusset 2018 i regi av tidligere eier.

## Entré

Allerede i entréen får du et godt inntrykk av leilighetens velholdte standard og stilrene innredning. Her kommer du inn i et romslig inngangsparti, praktisk utformet med god plass til knagger, kommoder eller lignende. Veggoverflatene er lysmalte, gulvet er belagt med klikkvinyll og belysningen er god.

Legg også merke til den skjulte walk-in garderoben bak den spesiellagde spiledøren med knagger! Her er det god plass til å gjemme unna det man behøver av yttertøy, sko og støvsuger.

## Fellesområde

Borettslagets fellesområde er frodig opparbeidet med plen og beplantning. Et hyggelig sted å ta med lunsjen ned til på gode sommerdager.

















th-Reichenwalds gate 30









Birch-Reichenwalds gate 30

























# Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

## Standard

Gulv: Gulvflatene består av klikkvinyl.

Innervegger/himling: Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter i høyglans, benkeplate i eikefinér, rustfri oppvaskkum, ventilator i stål med kullfilter og integrerte hvitevarer.

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

## Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Betongsåle på ukjent grunn for takstammen. 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. Bærende konstruksjon i betonginnfelt med murverk, utvendig med trepanel, pusset og malt fasade. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Trapper i betong med terrassebelegg. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (40 db) entredør. Balkong på ca. 6 kvm med adkomst fra stue/ kjøkken som er orientert mot sydvest.

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

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. I forbindelse med salg av

eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Badet: Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

Det ble registrert sprekk på veggflis bak klosett og i dusjsone. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3 i det ovennevnte området. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må sprukket veggflis skiftes ut, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Tilstandsgrad 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Kjøkken: Kjøkkenventilator med kullfilter. Ventil på yttervegg. Spalteventiler i vinduene. Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

- Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventiler på ytterveggene. Det minste soverom er uten ventilasjon, kun vinduer.

Opprinnelig ventil på yttervegg i dette rommet er blendet igjen.

Konsekvens/tiltak

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men reetablering av ventil på yttervegg i det minste soverommet anbefales.

- Elektrisk anlegg: Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger. Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon eller har vært el-

tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el takstmann.

- Vinduer: Værslitte vinduer og balkongdør med sprekker i treverk. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og balkongdøren er overskredet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

- Balkong med værslitte overflater. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

- Overflater: Gulvflatene består av klikkvinyll og parkettgulv i garderobe. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes. Eldre parkettgulv i garderobe med bruksslitasje/slitasje.

- 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.

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

# Birch-Reichenwalds gate 30

Nabolaget Åsen - vurdert av 140 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



## Offentlig transport

Grefsenveien	3 min
Linje 11, 12, 18	0.2 km
Grefsenveien	3 min
Linje 11N, 12N	0.2 km
Grefsen stasjon	5 min
Linje RE30, R31	0.4 km
Storo	5 min
Linje 4, 5	0.4 km
Oslo S	13 min
Totalt 24 ulike linjer	4.7 km

## Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	7 min
664 elever, 41 klasser	0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)	8 min
516 elever, 25 klasser	0.6 km
Bjølsen skole (1-10 kl.)	17 min
663 elever, 50 klasser	1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	11 min
390 elever, 28 klasser	0.9 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	7 min
507 elever, 23 klasser	3 km
Nydalen videregående skole	20 min
960 elever	1.5 km
Foss videregående skole	9 min
600 elever, 20 klasser	2.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

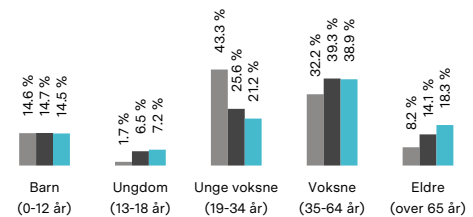
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	3 876	2 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager




Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 ...)	4 min
152 barn	0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (1-5 år)	4 min
64 barn	0.3 km
Nordpolen FUS bhg - Sandakerveien (0-...)	6 min
68 barn	0.4 km

## Dagligvare

Coop Extra Storo	3 min
Joker Sandaker	4 min
Søndagsåpent	0.4 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. Tog/t-bane
-  2. Trikk
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

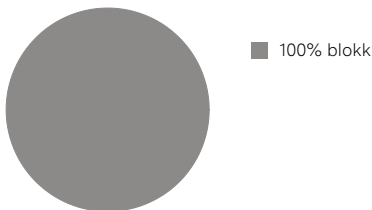
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 83/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Haarklous plass 11 min   
Fotball m.m 0.9 km
-  Muselunden 14 min   
Ballspill, fotball 1 km
-  Fitness24Seven Storo 4 min 
-  Sandaker Treningssenter 4 min 

## Boligmasse







«Bra kollektive transportmidler i umiddelbar nærhet. Mange dagligvarebutikker å velge mellom. Storo storsenteret, fantastisk senter. Bra miljø. Gode naboer.»

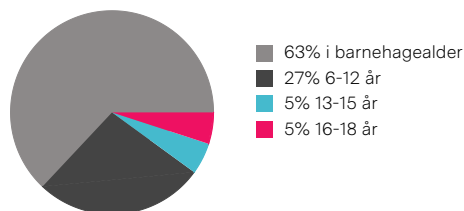
Sitat fra en lokalkjent



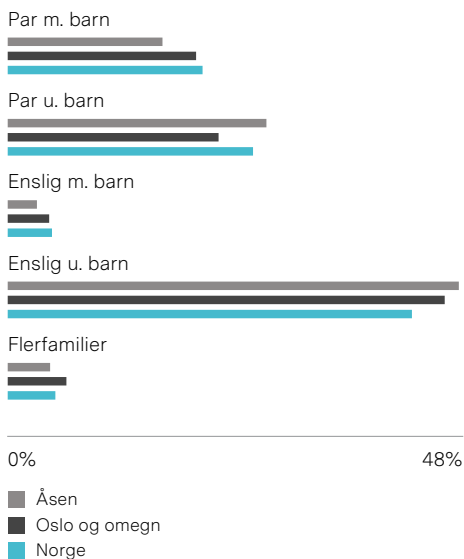
## Varer/Tjenester

-  Storo Storsenter 10 min 
-  Apotek 1 Lillo 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	7%	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

# Nærområde

## Område

I Birch-Reichenwalds gate 30 vil du bo tilbaketrukket, men sentralt, kun få minutters gange unna et mangfold av kaféer, serveringssteder og butikker. Området har en kultivert og stødig atmosfære, og består i hovedsak av kvartaler preget av massive og omfangsrike bygårder med historisk preg.

## Rekreasjonsområder

Om en løpetur utendørs i friluft frister, er stiene opp og ned langs Akerselva gode alternativer. Legg gjerne også inn et forfriskende bad i elva på en av de populære badeplassene, eller strekk deg ut på en av gressplenene langs elva. Perfekt for solbading og piknik. Torshovparken og Torshovdalen er på sin side ypperlige for roligere spaserturer når vårsolen begynner å varme.

## Offentlig transport

Kun 4 minutter fra leiligheten ligger Storo T-banestasjon, der linje 4 og 5 tar deg de fleste steder i byen med hyppige avganger.

Trikkeholdeplassen "Grefsenveien" finner du kun 200m fra leiligheten. Her passerer linjene 11 Majorstuen-Kjelsås, 12 Majorstuen-Kjelsås og 18 Grefsen-Rikshospitalet. I tillegg er det hyppige avganger med busslinje 20 Skøyen-Helsfyr samt 30 fra Nydalen som stopper ved Åpent Bakeri og tar deg helt ut til Huk på Bygdøy for soling og bading sommerstid. Nattestid i helgene passerer også nattbussen fra sentrum forbi.

Til fots tar det deg cirka ti minutter både opp til Storo og bort til Sinsen der du finner en hel rekke kollektive forbindelser videre ut i alle himmelretninger. Med bil kan du enkelt ta deg ut på Ring 3.





Birch-Reichenwalds gate 30

# Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

**[boaeiendom.no/hjem/69421](http://boaeiendom.no/hjem/69421)**

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

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtepapirer for 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

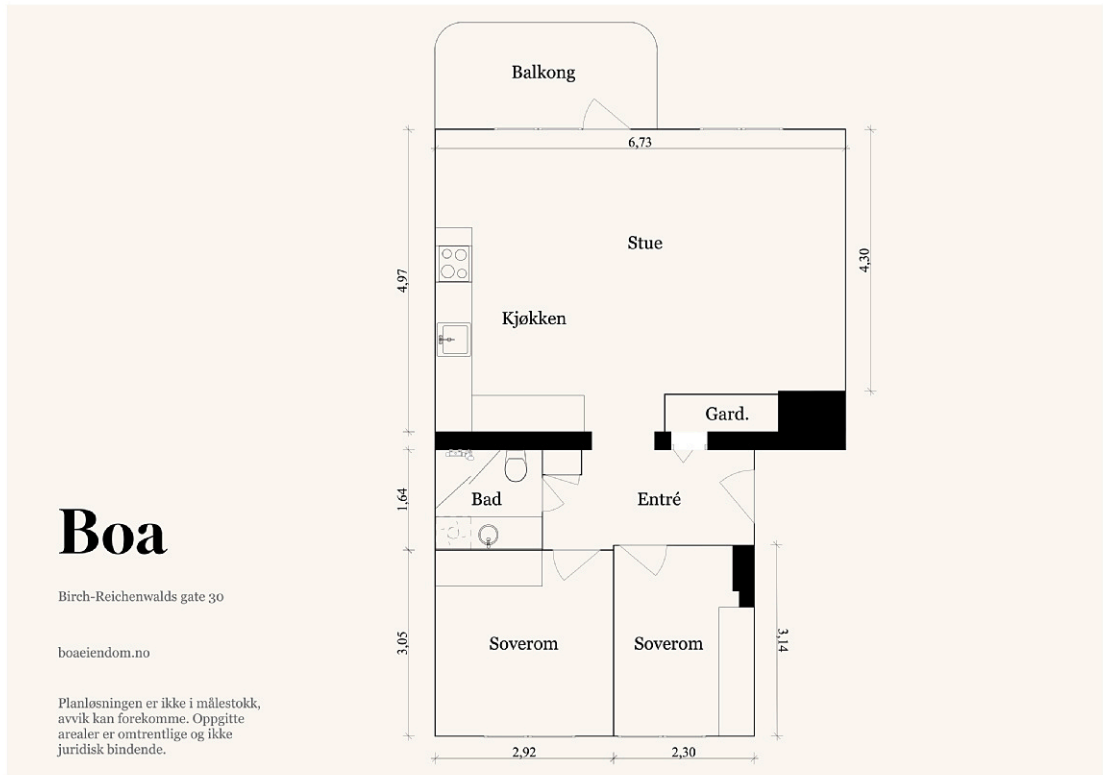
Energiattest

Formuesverdi

Info. vedrørende tilbehør og løsøre 2020



# Plantegning



# Didrik Ruus

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Tlf: 915 84 055

Mail: didrik@boaeiendom.no

## Om megleren:

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 fornøyde 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.





