

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
4 000 000,-

Omkostninger
19 157,-

Totalpris
4 086 122,-

Beskrivelse (Type bolig)
2-roms andelsbolig i 3. etasje.

Borettslag
Navn: Byggveien Borettslag
Andelsnummer: 137
Organisasjonsnummer: 950385618

Innhold
3. etasje: Entré/gang, bad, soverom,
omklingsrom, kjøkken og stue. Balkong.

Leiligheten disponerer:
- 1 bod på inngangsplan merket "332" og som er 3
m², m/hyller.
- 1 kjellerbod merket "332" og som er 3 m²,
m/hyller.
Fellesvaskeri i kjeller under oppgang nr 45.

Areal
Primærrom: 56 m²

Bruksareal: 62 m²

BRA-I: 56 m²

BRA-E: 6 m²

Primærrom inkluderer
Internt bruksareal:
Entre/gang, bad, soverom, omklingsrom,
kjøkken, stue

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

Etasje
3

Tomt
Tomtestørrelse: 10903 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Felles tomt for
borettslaget. Tomten er opparbeidet med
gressplener, variert vegetasjon, sittegrupper og
lekeapparater samt asfalterte gang- og stikkveier.

Tomtetype: Eiet

Byggeår
1962

Ferdigattest
Boligen har ferdigattest utstedt 1969. Følger
vedlagt.

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: 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 3 697,-

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann,
kapitalkostnader, trappevask, fellesvaskeri,
kommunale avgifter, felles bygningsforsikring,
fiber/internett og betjening av fellesgjeld.

Herav:
Felleskostnader kr. 2.747,-
Obos OpenNet kr. 189,-
Kapitalkost. lån 2 OBBK0 kr. 1.761,-

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

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

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 66 965,-

Andel fellesgjeld per dato: 2024-05-01

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bankforbindelse: Obosbanken
Lånenr: 98207668702
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr.658.828,-
Restløpetid: 7 mnd
Terminer pr år: 12
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.01.05.2024: 5,85%

Bankforbindelse: Obosbanken
Lånenr: 98207668702
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr.98207935964
Restløpetid: 27 år 2 mnd
Terminer pr år: 12
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.01.05.2024: 5,85%

Total gjeld: Kr 10 121 691,-
Total gjeld - per dato: 2024-05-01

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 5 305,-
Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 89824087

Forkjøpsrett
Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett.

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.

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde.

Konferer megler for ytterligere informasjon.

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

Framleier må ikke flytte inn før godkjenning av styret foreligge.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 1 032 807,-
Sekundær formuesverdi: Kr 3 924 667,-
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.

I tillegg følger:
- Komfyr
- Oppvaskmaskin

Medfølger ikke:
- Kjøleskap
- Kommoder walk-in closet (kan selges til kjøper etter avtale).

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

Strømforbruk i kwh
2780

Oppvarming
Varmekabler i badegulvet, forøvrig 1 panelovn.
Pipeløp i hjørnet av stuen.

VIKTIG INFORMASJON

Oppgitt strømforbruk er omtrentlig og gjelder for 2023. Forbruket vil variere fra år til år.

Energimerking
E - Rød

Parkering
Parkeringsforhold: Borettslaget har parkeringsplasser ute som leies ut etter ventelister. Pris er ca. 250 kr i mnd.

Oslo kommune har også satt opp ladestasjoner i gaten hvor man betaler etter forbruk.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Adkomst
Ny asfalt foran alle oppganger og ned til offentlig fortau er planlagt og gjennomføres i løpet av vår 2024. Arbeid med utskifting av rekkverk utenfor oppganger med trapp ble utført høsten 2023. Det vil bli satt opp rekkverk i oppganger hvor det ikke har vært rekkverk tidligere.

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

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Diverse
Borettslaget består av 149 andelsleiligheter.

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. 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.

Hundehold er tillatt. Det forutsettes at beboerne i oppgangen blir kontaktet før hund anskaffes. Hunden skal ikke være til sjenanse for andre beboere i borettslaget. Det gjelder spesielt fellesarealer og uteområdet.

Borettslaget har fellesaskerierne som kan benyttes mellom klokken 08.00 og 21.00.

Radon
Leiligheten ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Omkostninger
Kr 4 000 000,- (Prisantydning)
Kr 66 965,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 4 066 965,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)
Kr 500,- (Tinglysing skjøte)
Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
Kr 276,- (Pantattest kjøper)
Kr 7 981,- (Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett)

Kr 19 157,- (Omkostninger totalt)

Kr 4 086 122,- (Totalpris inkl omkostninger)

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivning. 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:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av baderom. Utført juli 2021.

Arbeid utført av Nore: VVS AS

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

Beskrivelse: Det er benyttet eksisterende Joti sluk, men klemring er skiftet. Sluket er tetthetskontrollert og funnet i orden.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja

Beskrivelse: Styret er informert om oppgraderingen. Nore VVS legger dokumentasjon i boligmappa.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Styret hadde et anbud for å rehabilitere tak, piper, takrenner og takvinduer. Arbeid startet opp i mai/juni 2021.
Arbeid utført av: Hesselberg tak

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.

VIKTIG INFORMASJON

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 2023

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag

Kr 40 000,- (Provisjon)

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)







Havreveien 43 er en innholdsrik, lys og romslig 2-roms leilighet med tilbaketrukket beliggenhet på Manglerud. Her vil du bo midt mellom idylliske grøntområder, men samtidig ha nærhet til det meste av servicetilbud. Leiligheten er utformet med stue, kjøkken, soverom, bad og entré, og kan skilte med en romslig balkong på ca. 6,5kvm. Balkongen byr på idyllisk utsyn.

Byggveien borettslag består av totalt 148 leiligheter fordelt på fire bygg. Et hyggelig og veletablert borettslag, hvor du her får gleden av godt naboskap og idylliske fellesområder.







Ditt nye hjem

Balkong

En spesielt attraktiv kvalitet ved dette hjemmet, er den hyggelige balkongen som måler ca. 6,5kvm. Her kommer du ut til et romslig og praktisk uterom som er pent opparbeidet med tremmebelagt terrassedekke og lunt overbygg. Uteplassen har gode solforhold, og byr på idyllisk over nærområdet. Et flott sted å tilbringe tid i det varme sommerhalvåret.

Stue

Stuen er romslig utformet, og har et stilrent uttrykk med én-stavs parkettgulv og lysmalte veggflater. Et åpent og luftig samlingsrom som er godt tilrettelagt for sosiale sammenkomster så vel som de mer avslappende dagene. Her har du også fordelen av direkte adkomst til balkongen så vel som idyllisk utsyn, hvor du enkelt kan rusle rett ut når været tillater. I tidsrommet 2018-2019 er leiligheten generelt oppgradert, hvor arbeidene blant annet inkluderte fornyelse av gulv- og veggflater. Her kan du flytte rett inn.

Kjøkken

Kjøkkenet har en separat plassering i hjemmet, og inkluderer en omfangsrik kjøkkeninnredning fra 2004 med hvite profilerte fronter og lys benkeplate. Det er rikelig med lagringsplass i over- og underskap, og rommet har godt med areal for et spisebord ved behov. Legg også merke til rommets gode lysforhold og idylliske utsyn.

Soverom m/walk-in closet

Soverommet er særdeles romslig utformet, og inkluderer et praktisk walk-in closet med god lagringskapasitet. Et herlig rom å starte dagene på, hvor alt er tilrettelagt for en lys, romslig og ryddig atmosfære.

Bad

Baderommet er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er stilrent innredet med flislagte gulv- og veggoverflater. Dette rommet ble oppusset/modernisert 2021, hvor du her får gleden av et topp moderne baderom. Uttrykket er stilrent og delikat, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med skålservant med underskap, vegghengt toalett, regndusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvet er lunt som følge av varmekabler.

Entré

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

Fellesområde

Borettslagets fellesområde er frodig opparbeidet med plen og beplanting, og inkluderer diverse sittegrupper til glede for beboerne. Et hyggelig sted å ta med lunsjen ned til på gode sommerdager.













Havreveien 43





























Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Innvendige overflater:

- Gulv med 1-stavs parkett og fliser.
- Vegger med malte flater og fliser.
- Himlinger med malte flater.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte med kullfilter og fliser over benken. Integriert oppvaskmaskin. I 2004 og i regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning.

Bad: Servantbolle, servantskap, høyskap, speil m/lys, veggmontert wc m/drenshull i innkassing og 2 svingbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- * Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- * Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
- * Grunnmur i betong.
- * Yttervegger er tilleggsisolert og forblendet med "teglsteins-plater" samt felter med liggende kledning.
- * Vinduer med isolerglass fra 2013 + balkongdør og 1 stuevindu fra 2018.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Støpte dekker som etasjeskillere.
- * Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med papp.
- * Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.
- * Fra stuen er det utgang til overbygget balkong på ca 6,5 m², trefliser på gulvet.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,

men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra tegningene:

Den innerste delen av badet (dusjen) og omkleddningsrommet er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som boder samt som Tilleggsdel (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt). Rommene er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Del av badet og Omkleddningsrom. Rommene/arealene er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er arealene vurdert og medtatt som P-rom/P-areal i arealoppstillingen.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak: Ingen

Tilstandsgrad 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser:
Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 99 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm (pga av trefliser).

- Våtrom / Ventilasjon:

Badet har naturlig avtrekk via ventil i himling og tilluftsspalte ved døren.

I denne type bygg er det vanskelig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon. Naturlig avtrekk avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

- Kjøkken /Avtrekk:

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet, og forøvrig ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Det er ikke lovlig å ha avtrekk ut av vegg i denne type bygg.

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon:

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

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





Havreveien 43

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 158 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandstuveien Linje 70, 70N	6 min 0.5 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 2.9 km
Holtet Linje 13, 16, 19	9 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.2 km

Skoler

Høyenhall skole (1-10 kl.) 602 elever, 33 klasser	13 min 0.9 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1061 elever, 44 klasser	15 min 1.1 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 185 elever, 16 klasser	15 min 1.1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 529 elever, 21 klasser	25 min 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	30 min 2 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	7 min 2.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

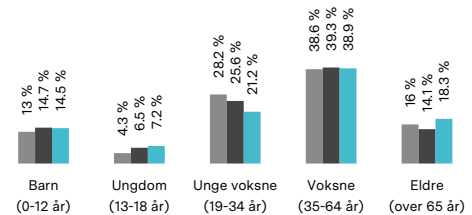
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Manglerud/Søndre R...	2 371	1 315
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Storgården barnehage (1-5 år) 136 barn	5 min 0.3 km
Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 0.5 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	8 min 0.6 km




Dagligvare

Coop Extra Ryensvingen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Meny Manglerud	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © FINN.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

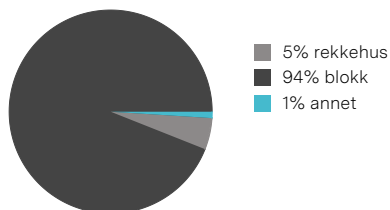
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

Sport

	Høynehallen/Fokushallen Aktivitetshall, bordtennis	12 min 	0.9 km
	Manglerud idrettspark Fotball, ishall	13 min 	1 km
	Fresh Fitness Manglerud	7 min 	
	EVO Ryen	8 min 	

Boligmasse







«Borte bra, men hjemme best»

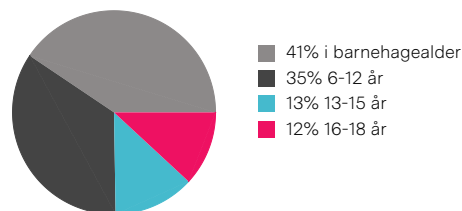
Sitat fra en lokalkjent

“

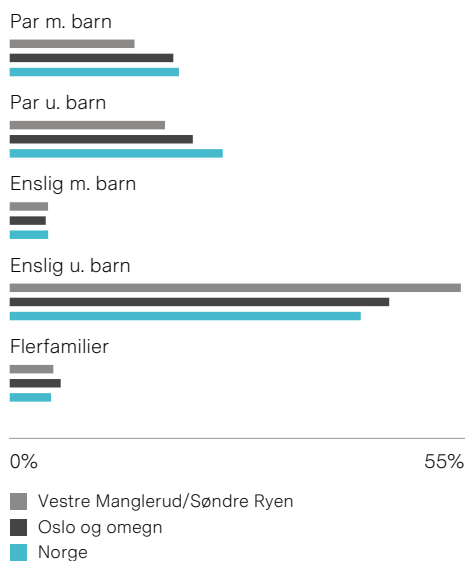
Varer/Tjenester

	Manglerud Senter	7 min 
	Apotek 1 Manglerud	7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

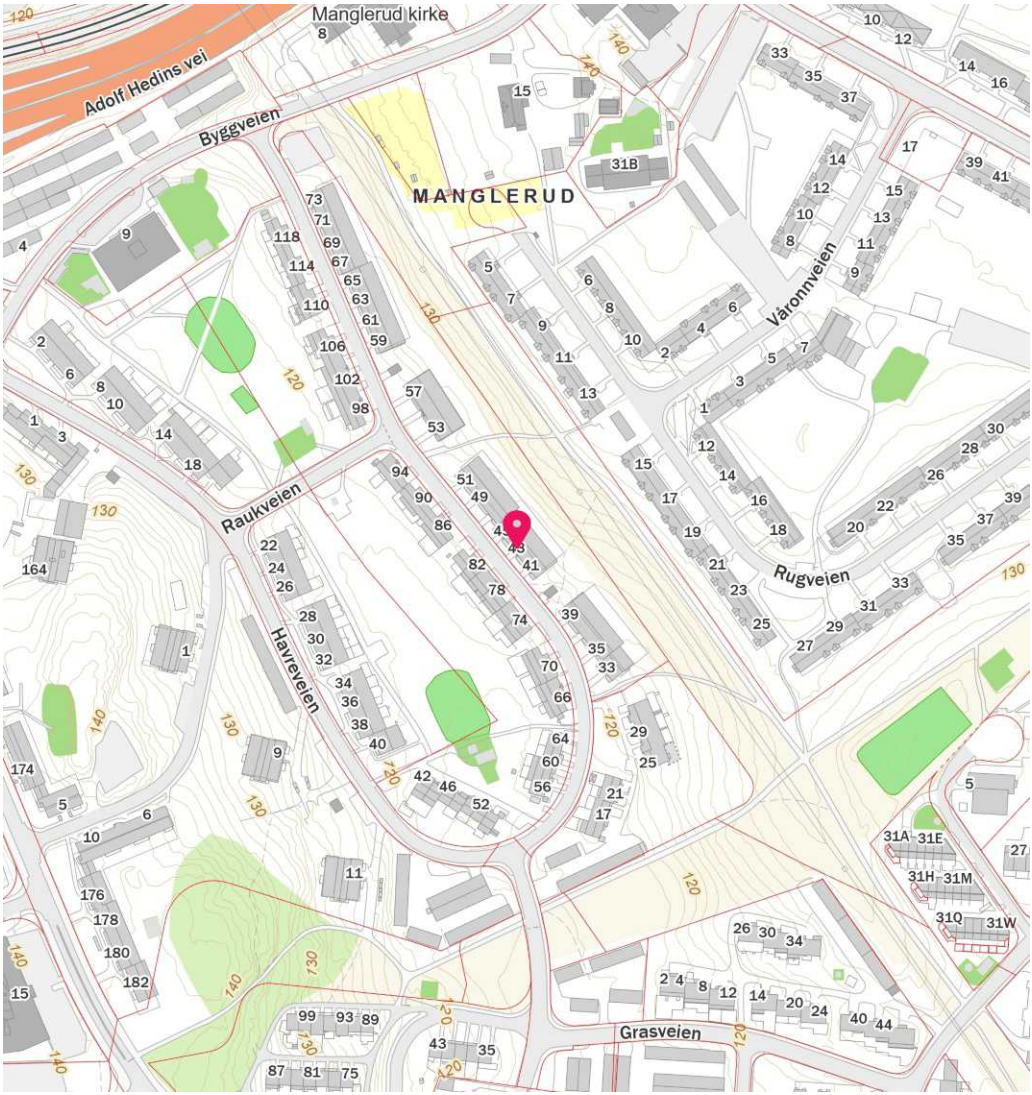


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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

Havreveien 43 ligger i veletablerte og tilbaketrukkede omgivelser på Manglerud/Ryen, i et nabolag preget av store felles grøntarealer. Her vil du få praktisk nærhet til velutviklet infrastruktur, fine turområder og sentrum av byen.

Det eksisterer også et stort idrettstilbud i nærområdet som inkluderer fotball, ishockey, innebandy, turn og basketball. SATS Ryen finner du ca. 600m unna leiligheten.

Offentlig transport

Manglerud T-banestasjon ligger få minutters gange unna leiligheten, og er stoppested for linje 4 Vestli som tar deg til sentrum innenfor kvarteret.

Foruten T-banen kan du ta deg raskt inn til sentrum med buss 70 mellom Skullerud og Vika/Vestbanen som passerer forbi i nabolaget. Langs Ring 3 finner du også holdeplasser for bussforbindelser mot sentrum samt for ekspressbuss til Gardermoen. Tar du bilen fatt er du i løpet av få minutter i Bjørvika og har ellers et godt utgangspunkt til både E6 og Ring 3.

Rekreasjonsområder

Nærliggende Østensjøvann er området's egen naturperle og et flott sted å legge ettermiddags- eller treningsturen til. Veien er heller ikke lang ut til omfangsrike Østmarka med et sinnrikt nettverk av veier og løyper samt et utall større og mindre sjøer. Besøk gjerne populære utfartsmål som Skullerudstua og Østmarkskapellet med skiene på vinterstid.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69658

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 2023

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

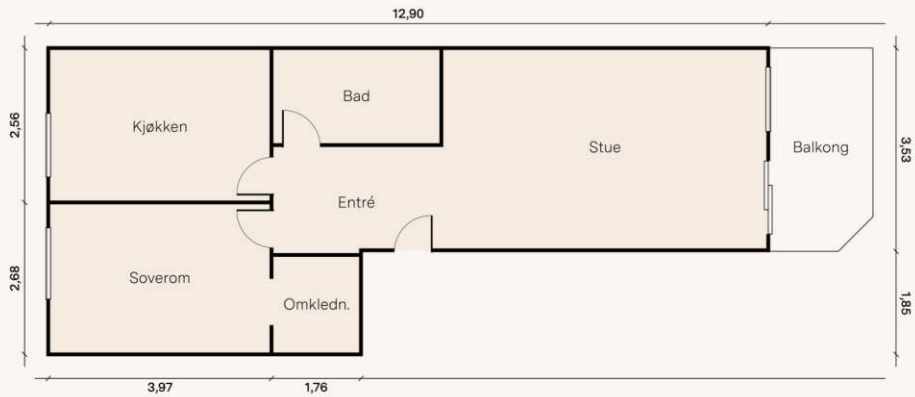
Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



Plantegning



Havreveien 43

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

Boa

Tommy Stensrud

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

Om megleren:

Tommy er partner i Boa Franchise. Han er også daglig leder og partner hos Boa Oslo Øst/Nordstrand, samt den mestomsettende megleren i Boa. Med 23 år i bransjen har han opparbeidet et stort nettverk og har formidlet over 1.600 forskjellige hjem. Alt fra store herskapelige 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.

Tommy har alltid vært opptatt av kvaliteten på presentasjonen og sørger for at ditt hjem fremstår fra sin beste side. Dette muliggjøres gjennom samarbeid med Boa-teamet. Kunsten å skape gode opplevelser for både kjøper og selger.

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.





MANGLERUD SENTER

10-21 (10-19)

Dagligvare 8-21 (9-19)



Oslo

