

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
7 100 000,-

Omkostninger
11 176,-

Totalpris
7 151 552,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet i frittstående borettslag

Borettslag
Navn: Borettslaget Tøyengaten 27/29
Andelsnummer: 6 / Org.nr: 951689459

Innhold
3. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.

- Bod på loft med skråtak på ca. 2kvm (gulvareal på ca. 5 kvm), merket "27B3".
Bod i trappegang på ca. 2 kvm, merket "27B3".
- Bod i kjeller på ca. 6kvm, merket "27B3".

Areal
Primærrom: 70 m²
Bruksareal: 80 m²

BRA-I: 70 m²
BRA-E: 10 m²

Primærrom inkluderer
Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2

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

Etasje
3

Tomt
Tomtestørrelse: 544 m²
Felles tomt for borettslaget.
Tomtetype: Eiet

Byggeår
1898

Ferdigattest
Boligen har ferdigattest / Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1897 Følger vedlagt.

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

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 4 223,-

Felleskostnader inkluderer: Internett, trappevask, vaktmestertjenester, forretningsførsel, kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, daglig drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader kr.3.934,-
Internett kr.289,-

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

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

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 40 376,-
Andel fellesgjeld per dato: 2024-07-01

Kommentar - Fellesgjeld: Kapitalkostnader utgjør kr. 467,- pr. mnd.

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bankforbindelse: Handelsbanken

Lånenr: 94927021417

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo total: kr. 1.175.012,-

Restløpetid: 10 år 1 md.

Terminer pr år: 12

Avdragsfrihet: ---

Type rente: Flytende

Rente pr.01.07.2024: 7,04%

Total gjeld: Kr 1 175 012,-

Total gjeld - per dato: 2024-07-01

Andel felles formue

Andel fellesformue: Kr 73 592,-

Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 82122625

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til 3 år dersom andelseieren selv har bodd i boligen ett av de siste 2 årene.

Videre kan andelseieren med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre dersom andelseieren skal være midlertidig fraværende på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Andelseier kan også overlate bruken til de som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens og husstandfellesskapslovens bestemmelser.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. Andelseieren skal holde styret/forretningsfører orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre.

Formuesverdi

Primær formuesverdi: Kr 1 456 383,-

Sekundær formuesverdi: Kr 5 534 256,-

Årstall formuesverdi: 2022

Formuesverdi - Kommentar: Likningsverdi er innhentet fra Skatteetaten og gjelder for inntektsåret 2022.

Kommentar (andel): Kapitalkostnader utgjør kr. 467,- pr. mnd.

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.

Følgende fastmontert utstyr medfølger ikke:

Vegglampe på kjøkken, taklampe over spisebord, Flos Parentesi lampe, nattbordslampe, Frama hyller kjøkken og gang.

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

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vedovn i stue, elektriske panelovner, samt varmekabler på badet.

Energimerking

None - None

Parkering

Det er 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

Bygningen er vernet som kulturminne/kommunalt listeført (tidligere Gul liste fra Byantikvaren i Oslo).

VIKTIG INFORMASJON

Diverse

Generelle opplysninger om Borettslaget
Tøyengaten 27/29:
Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.
Borettslaget Tøyengaten 27/29 ligger i bydel
Gamle Oslo i Oslo kommune

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

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.

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

Dyrehold er tillatt. Se husordensregler for ytterligere bestemmelser.

Radon

Det er tidligere målt høye verdier i kjeller. Etter utførte tiltak og målinger ligger radonverdier under normalen.

Omkostninger

Kr 7 100 000,- (Prisantydning)
Kr 40 376,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 7 140 376,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)
Kr 500,- (Tinglysing skjøte)
Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 11 176,- (Omkostninger totalt)

Kr 7 151 552,- (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, befarings av eiendommen

samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners. Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

I henhold til selgers egenerklæring:

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

Beskrivelse: 3 sprekker i flis har kommet ved montering grunnet stort format på flis og fall. Kun overflate

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totaloppussing av bad 2020

Arbeid utført av Teknisk Rørservice AS

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

Beskrivelse Totalrehabilitering av bad

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

Beskrivelse Skjeve gulv (gammel bygård)

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

OPPLEGG AV EN NY KURS TIL VASKEMASKIN+EN NY KURS TIL TØRKETROMMEL OG BAD+OPPLEGG OG TILKOBLING AV

BRYTERE, DIMMERE, HÅNDKLETTØRRER, VARMEKABEL, TERMOSTAT, VIFTE+OPSETT OG TILKOBLING

AV LAMPE PÅ VASKEROM, LYS VED

SPEIL, TAKLAMPE BAD+OPSETT

STIKKONTAKTER..ALT ER PÅ BADET

Elektrisk arbeid på kjøkken - feilsøke strømløs leilighet Arbeid utført av HH Elektro AS

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

21 Er det foretatt radonmåling? Ja

Beskrivelse

Det er målt høye verdier av radon i kjellerne i både T27 og T29. Det er så langt forsøkt å gjøre tiltak i T27 for å se om nivået av radon blir redusert ved å installere avtrekksvifter i kjeller.

21.1 Radonmåling

År 2023

Verdi ?

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja

Beskrivelse Skifte av vinduer - ikke fastsatt tidspunkt eller pris, men vil trolig ikke øke mer enn 50kr

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

VIKTIG INFORMASJON

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

1% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 7 000,- (Foto liten pakke)

Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)

Kr 15 000,- (Tilretteleggingshonorar)

Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)

Kr 7 000,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no)

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 3 000,- (Visningshonorar)

Kr 7 000,- (Blink)

Kr 9 900,- (Foto stor pakke)

Kr 5 000,- (Trykt prospekt)

Kr 4 500,- (3D-scan)

Kr 5 500,- (Dronefoto)

Kr 5 500,- (Kveldsfoto)

Kr 2 500,- (Oppdatering Finn.no)





10





Tøyengata 27 B er en vakker 3(4)-roms borettslagsleilighet med innholdsrik planløsning og en rekke designmessige og skreddersydde kvaliteter. Her kan du flytte rett inn – og nyte dagene både inne og ute. Leiligheten er stilrent innredet med lyse fargetoner, og er gjennomgående oppusset/modernisert de senere årene med flere spesiallagde løsninger. Et flott hjem som må oppleves.

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen med kort vei til alt av servicetilbud og kollektivmuligheter.











Ditt nye hjem

Entré

Allerede i entréen får du et godt inntrykk av leilighetens karakteristiske og arkitektoniske innredning. Her kommer du inn i et romslig inngangsparti, som er praktisk utformet med plass til knagger, kommoder eller lignende. I enden av entreen er det et plassbygget skap fra stuen med god plass til oppbevaring. Veggflatene er lysmalte, gulvet er belagt med original furu og belysningen er god.

Stue/kjøkken

Leilighetens sosiale sone inkluderer stue, spisestue og kjøkken som er samlet i en moderne åpen løsning. Et lyst og luftig samlingsrom - pent innredet med originalt furugulv og beigetonede veggflater. Leiligheten har gode lysforhold og luftig takhøyde, og rommet har rikelig med areal for sofagruppe, stuebord og annen innredning. Et herlig samlingsrom med god plass til sosiale sammenkomster så vel som de mer avslappende dagene. Legg også merke til rommets hyggelige peisovn som vil bidra med lun stemning i det mer kjølige vinterhalvåret.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering, og består av en omfangsrik kjøkkeninnredning fra 2017 med nyere kjøkkenøy fra 2021. Innredningen er pent dekorert med eikefronter fra Reform Cph, design av Norm Architects, samt benkeplater av Estremoz marmor (restplate fra Nasjonalmuseet) og mikrosement. sement. Det er godt med lagringsplass for alt du trenger i det daglige, og innredningen byr på rikelig med arbeidsrom for matlaging. Her kan du enkelt tilberede middag for en rekke personer. De integrerte hvitevarene sørger for en stilren finish på uttrykket, og kjøkkenets design passer ypperlig inn med rommets innredning for øvrig. Et moderne og flott kjøkken du kan fryde deg over!

Soverom

Leilighetens to soverom er praktisk plassert på motsatt side av den sosiale sonen, og legger godt til rette for en familie. Begge rommene er av gode størrelser og har begge plassbygde løsninger i form av garderobe og seng. Fra hovedsoverommet har man direkte adkomst til hjemmets balkong.

Bad

Baderommet ble totalrenovert i 2020, og er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål. Uttrykket er stilrent og delikat, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Skyvedører i oljet MDF skaper en adskilt vaskeromsone og rikelig med oppbevaring. Badet er innredet med armaturer fra Dornbracht, servant, vegghengt toalett, badekar med dusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Store lekre gulvfliser av Mutina, design av Barber & Osgerby. Uttrykket er pent sammensatt med lyse fargetoner og naturmaterialer, i likhet med leiligheten for øvrig. Vindu i dør slipper inn naturlig lys fra kontoret. Gulvet er lunt som følge av varmekabler.

Balkong

I sommerhalvåret vil leilighetens balkong være et hyggelig sted å rusle rett ut til når været tillater. Her kommer du ut til et luftig uterom på ca. 3kvm som er idyllisk plassert med utsyn over bakhagen. Her kan nyte dagene i rolige og frodige omgivelser. Balkongen er vendt mot sydøst. En praktisk og sjarmerende klessnor ut mot fjellveggen.













Stuen bader i lys på kveldstid





Tøyengata 27 B









Tøyengata 27 B

























Toyengata 27 B









Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Innvendige overflater: Gulvflatene består av tregulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Malte profilerte/glatte innvendige dører. Skyvedør mellom entre og stue i finér.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med mørke fronter i brent eik fra Reform Cph, design av Norm Architects og med kjøkkenøy, benkeplate i marmor/mikrosement, oppvaskkum, veggmontert ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

Bad: Badekar, veggmontert klosett, servant, speil og opplegg for vaskemaskin. Merknad: Badekar med kun en åpning, og det anbefales montering av en til ventilrist i badekarfront for å bedre ventilasjon under badekaret.

Bygningsinformasjon / byggemåte
Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:
Klassisk bygård i mur oppført i 1898. Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskille i trebjelkelag, antatt isolert med stubblofleire. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon. Tretrapp med smijernrekkeverk og håndløper i tre mellom etasjene. Vinduer og balkongdører med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert entredør. Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra soverom som er orientert mot sydøst.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk:

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, men 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 til rapporten.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Vinduer
Værslitte vinduer med sprekker i treverk, harde tetningslister og enkelte trege vinduer. Store vindusflater med høyde som er under 0,8 M ned til gulv. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene fra 1986 er overskredet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

- Bad /Overflater Gulv
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. På forespørsel har eier opplyst at varmekablene fungerer.

Det ble registrert bom (hulrom) og sprekkdannelser på enkelte av de store gulvflisene

- Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Dører

Entredøren vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje og med enkelte sår. Mer enn halvparten av forventet levetid på døren er overskredet. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det ble registrert oppsprukket- og vridde terrassebord som er værslitte.

- Overflater

Tregulv med normal bruksslitasje/slitasje, riper og med hakk.

- Pipe og ildsted

Pipe med riss.
Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

- Innvendige dører

Treg soveromsdør.

- Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske

avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber.

- Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

- Ventilasjon

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

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





Tøyengata 27 B









Nabolagsprofil

Tøyengata 27B - Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	1 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	41 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Naboskapet

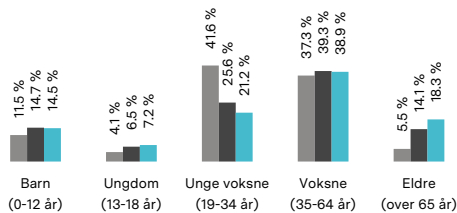
Høflige 61/100



Kvalitet på skolene

Bra 50/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munchmuseet/Enerhaugen ve.2	048	1 272
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.1 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Nordbygata dagligvare	2 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. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



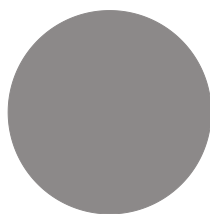
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Tøyenhagen balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Rudolf Nilsens plass	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏊 Tøyen Fitness og Tr.senter	2 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Grønland	4 min	🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«Rolig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

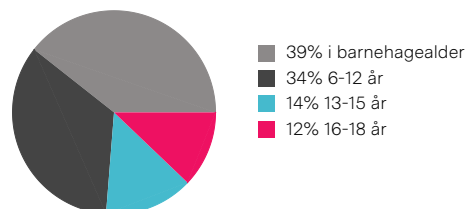
Sitat fra en lokalkjent



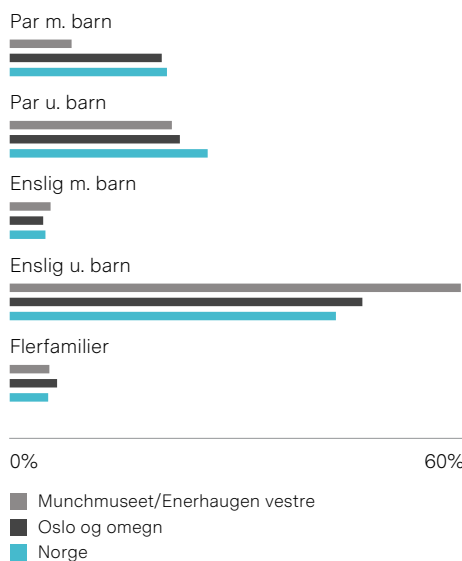
Varer/Tjenester

🛒 Grønland Basar	3 min	🚶
🏪 Apotek 1 Grønland	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Nærområde

Område

Leiligheten har en beliggenhet som er skjermet og samtidig svært sentral med vakre Botaniske hage kort vei unna. Til Grünerløkka går du på drøye fem minutter, mens både det fornyede Tøyen torg, Kampen, Vålerenga og Grønland ligger i nærmest umiddelbar nærhet.

Offentlig transport

Nærheten til Tøyen T-banestasjon med alle fem linjer samt få minutters gange til både bussterminalen og jernbanestasjonen med Flytoget gjør beliggenheten spesielt gunstig og til et meget sentralt utgangspunkt. 37-bussen går hele døgnet gjennom og 60-bussen kjører deg nesten helt fram til leiligheten.

Rekreasjonsområder

Kort vei unna hjemmet venter Botanisk hage, byens kanskje vakreste park med nydelig utarbeidelse og frodig beplantning. Ovenfor denne finner du Tøyenparken som også er et flott sted for søndagsturer. Legg til den mer intime Kampen park med vannspeil og nydelig utsikt utover byen, Ola Narr samt Sofienbergparken og du har samlet noen av byens mest attraktive parkområder for rekreasjon så vel som treningsøkter i behagelig tusleavstand.

Matbutikk

Innenfor en radius på få hundre meter finner du hele tre KIWI-forretninger og døgntåpen Bunnpris, Rema 1000, samt MENY Grønland som er kjent for et av nabolagets beste økologiske utvalg og har en velassortert fiske- og ferskvaredisk. Grønlands Basar med matforretninger, ett av Vinmonopolets utsalg, apotek og en rekke andre forretninger er også få minutters gange unna. Men det beste er kanskje alle de små lokale matforretningene som ligger i Tøyengata. Vareutvalget innen frukt, grønt og kjøttvarer er imponerende, både i kvalitet og pris.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger
om leiligheten besøk vår
hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69686

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

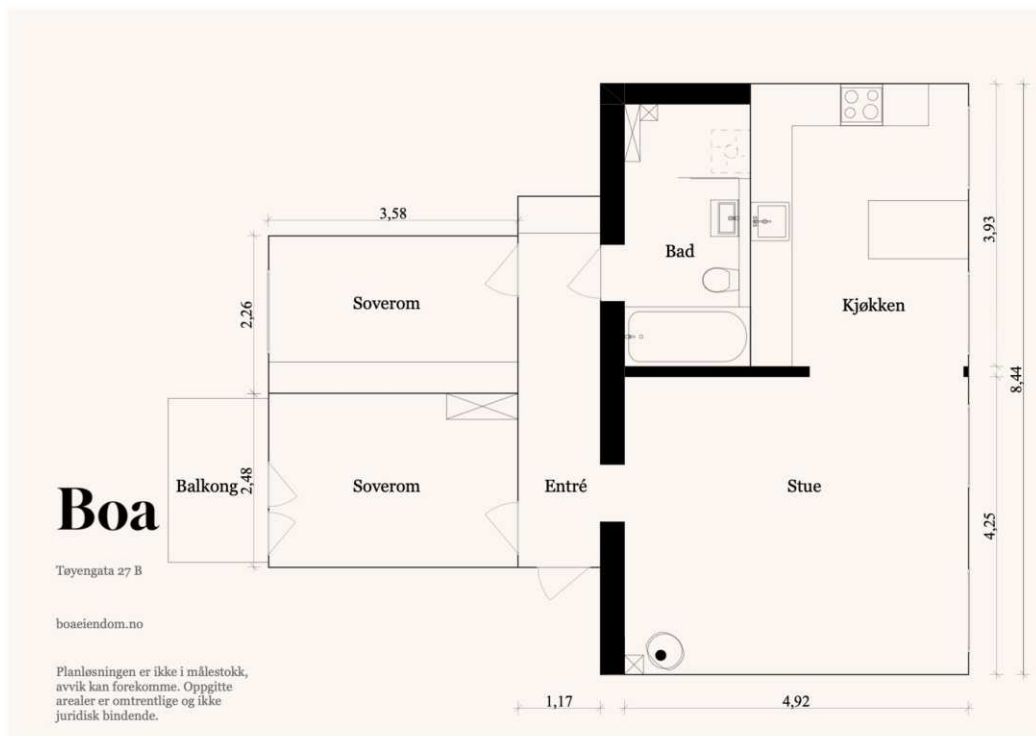
Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



Plantegning



Didrik Ruus

Årets Gullmegler 2024 / Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 915 84 055

Mail: didrik@boaeiendom.no

Om megleren:

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

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

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

Om Boa Eiendom:

Boa Oslo Øst har kontor i bydel Nordstrand på Holtet / Ekeberg og består av meglere og ansatte med høy stolthet for faget.

Kontoret selger for det meste hjem og eiendommer øst for Akerselva i Oslo, men tar også på seg oppdrag i andre områder. Vi jobber fokusert og målrettet for at du skal få den beste opplevelsen både ved kjøp og salg.

Kontorets meglere har vunnet Årets Gullmegler-tittel av 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.





