

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
10 500 000,-

Omkostninger
8 017,-

Totalpris
10 937 597,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet

Borettslag
Navn: TÅSENØKKEN BOLIGSELSKAP
BORETTSLAG
Andelsnummer: 50
Organisasjonsnummer: 963341385

Innhold
Kjeller: Trappegang, to soverom og bad.
1. etasje: Entré/trappegang og separat toalett.
2. etasje: Stue, kjøkken med spisestue og soverom.

Areal
Primærrom: 87 m²
Bruksareal: 87 m²

Primærrom inkluderer
Kjeller: Trappegang, 2 soverom, bad/wc.
1. etasje: Entré/trappegang, separat toalett.
2. etasje: Stue, kjøkken med spisestue, soverom.

Bruksareal per etasje
Kjeller: 30 kvm
1. etasje: 11 kvm
2. etasje: 46 kvm

Konklusjon og kommentar til areal: Kommenter til lovlighet iht. tilstandsrapport:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:
Alle areal er ca. mål og avvik på opptil +/- 2% kan forekomme, grunnet avrundingsmetoder. Alle areal er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om

de er i strid med byggeforskriftene og være måleverdige etter NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og påstemplede tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken. Åpning til eventuelle trapper/vinduer er medregnet.

Boligens loftsetasje har skråtak. Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Oppmålt gulvareal (GUA) i leilighetens 2. etasje er beregnet til ca. 52m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Boligen har skråhimlinger.

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 5 / Antall soverom: 3

Tomt
Tomtestørrelse: 14792.8 m². Tomtetype: Eiet.

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Boligselskapets eier et tomteareal på totalt 34731 kvm, består av 4 gårds- og bruksnummer (Gnr 47 bnr 53, Gnr 47 bnr 56, Gnr 53 bnr 52 og Gnr 53 bnr 58) og gateadressene Tåsen-, Jutul- og Spångbergveien. På disse tomtene ble det oppført 30 hus (tre ulike typer) .

Byggeår
Byggeår 1920. Utbyggingsår: 2020

Ferdigattest
Attester på eiendommen:

Tåsenveien 10 A-D - Fasadekledning -
Ferdigattest - 1977

Tåsenveien 10 A-D - Vaøningshus - Exdok
(attestert) - 1923

Vei, vann, avløp
Privat og offentlig vei. Offentlig vann og avløp.
Private stikkledninger ut i offentlig nett.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Boliger får et bunnfradrag på inntil fire millioner kroner for hver selvstendige boenhet.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

Felleskostnader
Månedlige felleskostnader: Kr 3 644,-

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, felles forsikring, nedbetaling av fellesgjeld, driftskostnader m.m.

Fremtidig endring/ økning av felleskostnader: kr. 4 009,- fra 01.10.2023

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 429 580,-

Andel fellesgjeld per dato: 2022-08-11

Lånebetingelser: Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS BOLIGKREDITT AS
Lånenr.: 98207538221
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo 3 967 254,00
Innfrielsesdato: 30.07.2041
Rente type: Flytende

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208113224

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo 47 457 161,00
Innfrielsesdato: 30.04.2053
Rente type: Flytende

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 36 390,-
Andel fellesformue per dato: 2022-12-31

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring
Polisenummer: 90811261

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst et av de siste to årene.

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 1 265 302,-
Sekundær formuesverdi: Kr 4 555 087,-
Årstall formuesverdi: 2021

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.

Merk: Bokhylle på soverom i andre etasje, to takhengte lamper og de to vegghengte lampene i andre etasje medfølger ikke.

De integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger.

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

VIKTIG INFORMASJON

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv i kjeller og 1. etasje. Peis i stuen.

Varmekabler på bad.

Energimerking

E - Orange

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet.

Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering.

Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Regulering

Nabo i Tåsenveien 10 A planlegger utbygging i høst. En slik utbygging vil gi herværende bolig mulighet for terrasse og videre utbygging i henhold til borettslagets helhetsplan.

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Eiendommer er berørt av følgende reguleringsplaner:

S-2864

Vedtatt: 14.05.1986

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

1149122

Vedtatt: 20.10.1922

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

Eiendommer er berørt av følgende kommunedelplan:

KDP-17 Formål: områdeavgrensning for indre Oslo.

Kopi av reguleringskart og

reguleringsbestemmelser kan ses hos megler. Gjør oppmerksom på kommuneplan fra 23. september 2015.

Tinglyste heftelser

Følgende heftelser vil følge eiendommen og kopi kan fås av megler. Kjøpers bank får prioritet etter disse heftelsene:

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Erklæring/avtale

Vedtatt av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Erklæring/avtale

Vedtatt av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR.47 BNR.52.

GNR.53 BNR.45.

Viktig informasjon

Informasjon om borettslaget:

- Borettslaget består av 116 leiligheter.

- Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

- Dyrehold skal styregodkjennes.

- Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og

årsberetning. Dokumentene er tilgjengelige hos

møgløretaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller generalforsamling.

- Borettslaget har ikke individuell nedbetalingsordning.
- Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.
- Det er ikke andre en fysiske personer som kan eie en andel i borettslaget.

Diverse iht. forretningsfører:

- Borettslaget har egen hjemmeside: www.tasenhageby.no
- Borettslaget har avtale med Telia for TV og Internett.

Diverse vdr. vedlikehold:

Sameiet har vedlikeholdsplan for 2020 - 2025. Tåsenveien 10 får nytt tak og ny kledning (inkludert maling) i 2024. Den vedtatte fargeplanen er utviklet av Koi Fargestudio.

Borettslaget har egne regler for byggearbeider som andelseier forplikter seg å følge. Arbeidet skal søkes godkjent av Styret, og ved søknad om utbygging skal det innbetales en garantisum til borettslaget. Spørsmål vedrørende utbygging rettes til styret.

Se vedlagt opplysninger fra forretningsfører for større utført vedlikehold 2006 - 2022.

Konsesjon

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.
Odelsrett: Det er ikke odel på eiendommen.

Omkostninger

Kr 10 500 000,- (Prisantydning)
Kr 429 580,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 10 929 580,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 6 850,- (Boligkjøperforsikring Buysure)
Kr 480,- (Tinglysing pantedokument)
Kr 480,- (Tinglysing skjøte)
Kr 207,- (Pantattest kjøper)

Kr 8 017,- (Omkostninger totalt)
Kr 10 937 597,- (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 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 overtakelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Buysure.

VIKTIG INFORMASJON

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

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

Eiendomsmeglere er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere 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 eiendomsmeglere, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye. Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf.

avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Copyright

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

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra forretningsfører
- Offentlige opplysninger
- Løsøre og tilbehør

Selgers vederlag

0.8% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 0,- (Visningshonorar)

Kr 7 000,- (Foto liten pakke)

Kr 10 000,- (Tilretteleggingshonorar)

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

Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 6 500,- (Blink)

Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)





Dette er en spennende leilighet med særdeles attraktiv beliggenhet i vakre Tåsen Hageby. Leiligheten er innholdsrikt utformet over tre etasjeplan, og har et unikt arkitektonisk uttrykk med velvalgte materialkombinasjoner og flotte fargevalg. Leiligheten er familievennlig utformet, og inkluderer blant annet tre soverom, hems og romslige oppholdsrom. I tillegg får du gleden av eksklusiv bruksrett til en særdeles idyllisk hageparsell med utebod, plen og terrasse.

Leiligheten har en attraktiv mulighet for utbygging da naboen i leiligheten under (Tåsenveien 10A) planlegger utbygging i høst/vinter.















Ditt nye hjem

Hageparsell

Leiligheten har eksklusiv bruksrett til en stor og flott hageparsell som er nydelig opparbeidet med plen og beplantning. Her får du gleden av gode solforhold, koselig drivhus, utepeis, terrasse og utebod i tillegg til en stor plen med flott kjøkkenhage og idylliske frukttrær. En vakker hage som vil være gull verdt i det varme vår- og sommerhalvåret.

Hageparsellen har en helt unik atmosfære du sjelden ser lignende til. Et perfekt sted å invitere venner og familie hjem til for sommerlige utemiddager. Hagen vil også være en utmerket plass for lek og moro for familiens yngste. Uteplassen har skjermet og privat atmosfære.

Andre etasje

Hjemmets sosiale sone finner sin rettmessige plass i toppetasjen, og inkluderer stue, spisestue og kjøkken som er flott sammensatt av ulike definerte soner. Etasjen har et spennende uttrykk med godt balanserte fargetoner og lekre materialvalg, og har en særdeles lys og luftig atmosfære grunnet stor takhøyde og en rekke vindusflater. Legg også merke til etasjens sjarmerende takbjelker og de flotte finérhimlingene. Et lekkert sammensatt hjem med ettertraktede kvaliteter.

Stuen har et særdeles romslig preg, hvor du her vil ha rikelig med plass for sofagruppe, stuebord og annen innredning. Rommet er arkitektonisk innredet med plassbygget sittebenk og praktisk hems, og har særdeles gode lysforhold hvor takvinduene især slipper sollyset rett ned i leiligheten. Via vinduene på kortsiden av stuen får du gleden av et idyllisk og frodig utsyn mot gravlundene, og den moderne peisovnen vil bidra med lun stemning vinterstid.

Hemsen har adkomst fra via en stige som er plassert mellom stuen og kjøkkenet. En lun og koselig hems med dekorativ finérrinnredning, plassbygget hylle, romslig areal og praktisk belysning.

Kjøkkeninnredningen ble satt inn ny 2020 og er utformet med spesialtilpassede finérfronter bygget på IKEA-skrog. Innredningen har et velholdt og dekorativt uttrykk, og passer perfekt inn med hjemmets øvrige innredning. Det er godt med lagringsplass for alt du trenger i hverdagen, og det er rikelig med benkeplass for matlaging. Benkeplaten er belagt med fliser og trelist, og de integrerte hvitevarene inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin med stålfront og kjøleskap med fryser. Kjøkkensonen har godt med areal for et langstrakt spisebord – en hyggelig samlingsplass for familien.

Etasjen inkluderer også et lyst og romslig soverom. Dette soverommet er i dag innredet som kontor, praktisk møblert med et høyreist garderobeskap og en plassbygget sittebenk.

Første etasje

Første etasje inkluderer hjemmets entré og et praktisk separat toalettrom. Entréen er romslig utformet, og er pent innredet med flislagte gulv og oppheng for klær. Hjemmet har egen adkomst direkte fra bakkeplan – en attraktiv fasilitet.

Det separate toalettrommet er dekorativt innredet med pent sammensatte fargevalg, og er praktisk møblert med servant, speil og veggghengt toalett.

Kjellerstue

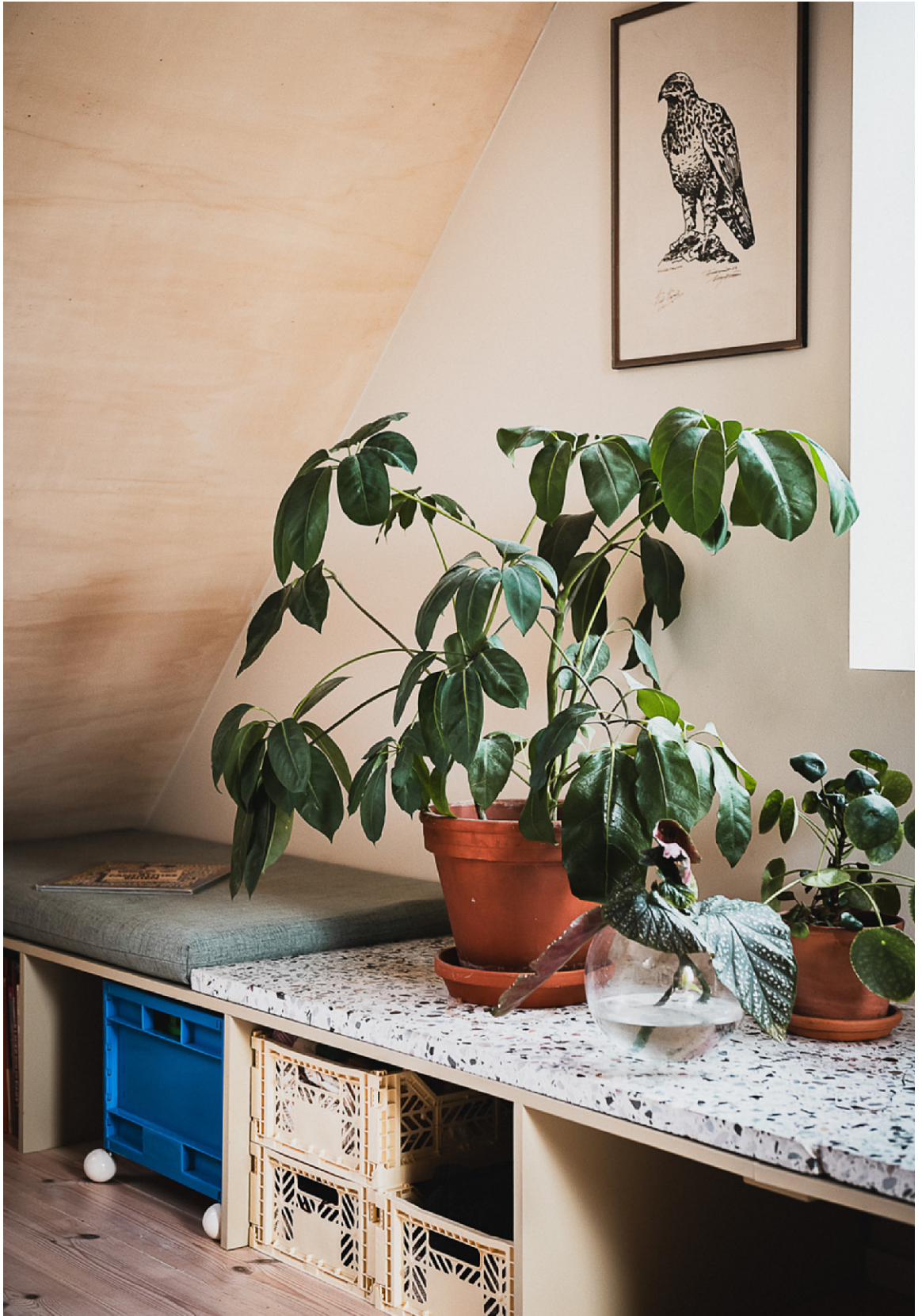
Kjelleretasjen er innholdsrikt utformet og inkluderer to soverom i tillegg til badrom. Denne etasjen er i likhet med resten av hjemmet møysommelig innredet med nøye kombinerte farge- og materialvalg.

Hjemmets totalt tre soverom legger godt til rette for en familie. Soverommet i kjelleretasjen fremgår som det naturlige hovedsoverommet, mens soverommet i andre etasje og det øvrige soverommet i kjelleretasjen vil fungere utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Alle soverommene er pent malt i tidsmessige fargetoner og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning.

Baderommet er nytt fra 2020 og er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål. Uttrykket er delikat, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med servant med underskap, speil, toalett og badekar med dusj. Gulvet er lunt som følge av varmekabler.















Tåsenveien 10 B

























Täsensvelen 10 B

Ha fro lif Guð













Täsensveljen 10 B

Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Gulv: Terrassogulv i trappegang og soverom i kjeller. Fliser i entré/trappegang i 1. etasje og tregulv i 2. etasje.

Innervegger: Gipsvegger med pussede og malte overflater og finérplater behandlet med Osmo hardvoksolje.

Himling: Gipshimlinger med pussede og malte overflater. Skråtakshimlinger med finér behandlet med Osmo hardvoksolje. Nedforet himling med innfelte spotter.

Kjøkken: Kjøkken med benkeskap og høyskap, antatt fra IKEA med glatte finerfronter. Fronter er overflatebehandlet med Osmo hardvoksolje (to strøk). Benkeplater belagt med fliser og trelist. Malte veggflater i sprutsoner ved koketopp og vindu ved oppvaskkum. Dobbel oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1 greps blandebatteri. Integriert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin med stålfront og kjøleskap med fryser. Praktisk L-formet kjøkken med god skap og benkeplass, samt spisestue.

Bad: Bad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med hyller og glatt skapfront. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Innebygget badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj.

Toalett: Separat toalett er utstyrt og innredet med veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Speilfliser på vegg. Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Taktekking
Taktekking antas bestå av taksten. Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30-60 år. Betraktning er foretatt fra hage/gårdsplass. Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Nedløp og beslag
Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30-60 år. Takrenner og nedløpsrør synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Veggkonstruksjon
Grunnmurer er oppført i mur-/tegl-/betongkonstruksjoner. Yttervegger, bærende konstruksjoner og brannskillende mellomvegger er oppført i bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader belagt med malte plast og trepaneler. Normal tid før reparasjon av plastpaneler/trepaneler er 20-60 år. Iflg. eier er det planlagt i regi av boligselskapet omteking av utvendige fasadepaneler. Vegger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Takkonstruksjon/Loft
Valmet tak oppført i trekonstruksjoner, forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen/loftet ble oppført. Takkonstruksjon er ikke besiktiget da de er igjenbygget og lukket. Synlige takbjelker i stue i 2. etasje. Takkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre

vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i malt tre med 2-lags isolerglassvinduer fra 2020. Veluxvinduer i skråtakshimlinger i stue i 2. etasje. Normal tid før utskifting av vindusrammer og vinduskarmer er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglassvinduer er 15-20 år. Det er ved befarig ikke opplyst/oppdaget at noen av vinduene er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning. Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Innvendig - Etasjeskillere

Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av generell alder, isolasjonsevne og mindre skjevheter.

Innvendig - Rom Under Terreng

Det er avvik: Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i innvendige vegger av mur-/tegl -/betongkonstruksjoner i trappegang og begge soverom. Det er registrert fuktutslag av mindre grad i kjellervegger. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader. Det er ikke foretatt hulltaking i kjellervegger da disse består av Litexplater lagt direkte på pussede mur -/betongvegger eller pussede og malte mur -/betongvegger. Det er ved registrering av fuktutslag på de kontrollerte steder stor sannsynlighet for fuktregistrering også andre steder. Det opplyses på generelt at beslattede vegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt på et tidlig tidspunkt.

Våtrom - Ventilasjon - separat toalett

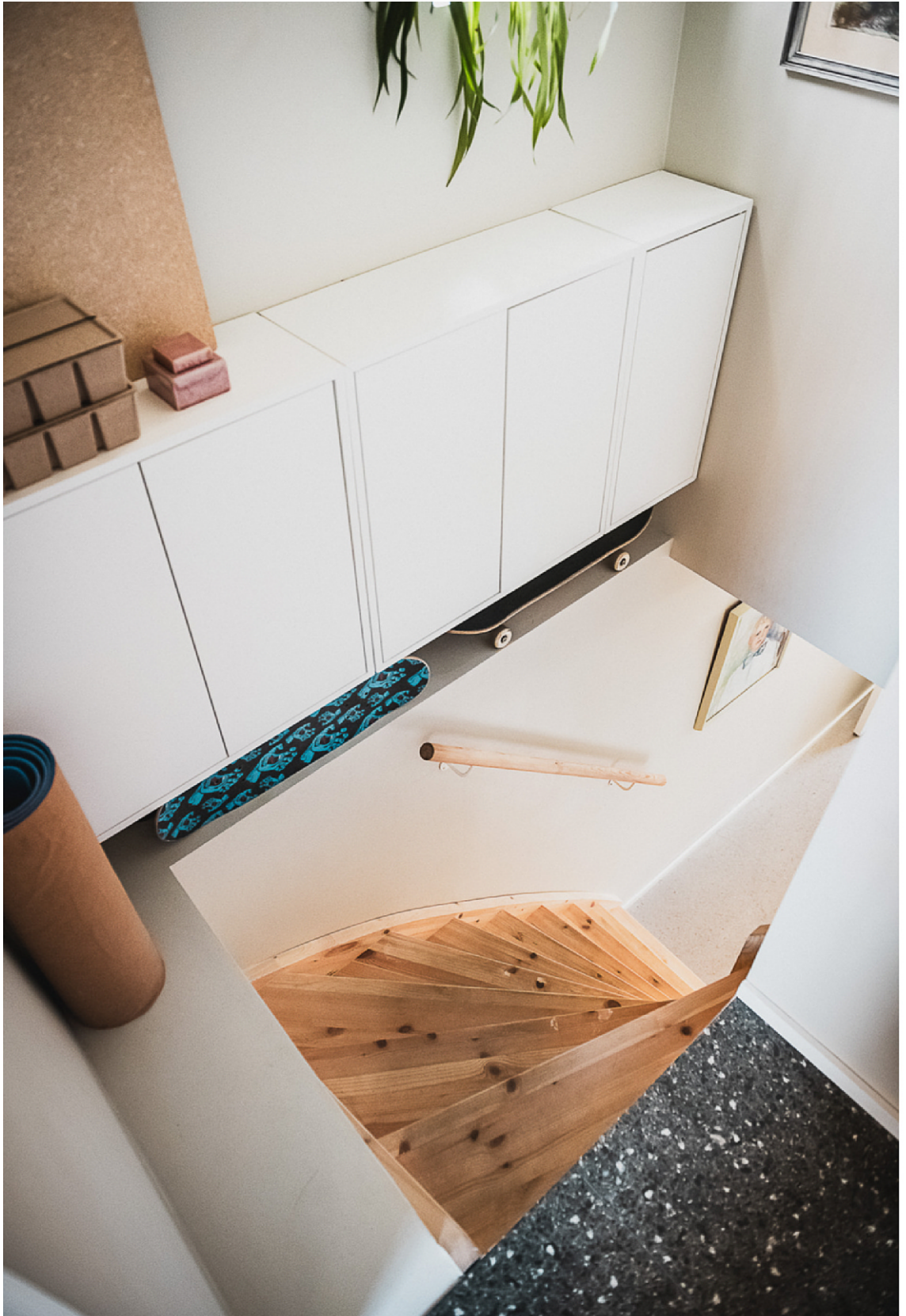
Det er avvik: Det er ikke tilstrekkelig luftespalte under dørbildet.

Kjøkken - Avtrekk - kjøkken med spisestue

Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk med direkte utsug fra kokesone.

Se vedlagt tilstandsrapport for eventuell vurdering av tilstandsgrad, avvik og tiltak.





Täsenvägen 10 B





Täsenvägen 10 B













Täsenveien 10 B













Tåsenveien 10 B









Tåsenveien 10 B

Tåsenveien 10B

Nabolaget Tåsen hageby - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Voldsløkka Linje 34	3 min	0.3 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	14 min	1.2 km
Ullevål stadion Linje 4, 5	17 min	1.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min	2.5 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	10 min	4 km

Skoler

Bjølsen skole (1-10 kl.) 663 elever, 50 klasser	10 min	0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 384 elever, 24 klasser	11 min	0.9 km
Berg skole (1-7 kl.) 441 elever, 22 klasser	15 min	1.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 29 klasser	10 min	0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 415 elever, 25 klasser	19 min	1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min	1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	22 min	1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

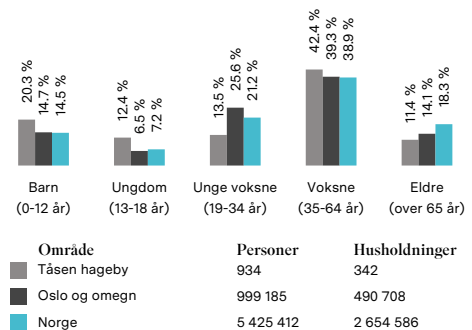
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



Barnehager




Skrellinga kanvas-barnehage (0-5 år) 53 barn	3 min	0.2 km
Voldsløkka barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min	0.3 km
Jutul kanvas-barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min	0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Mogata PostNord	7 min	0.5 km
Coop Extra Bjølsen Post i butikk, PostNord	10 min	0.8 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 Vest 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 2023

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

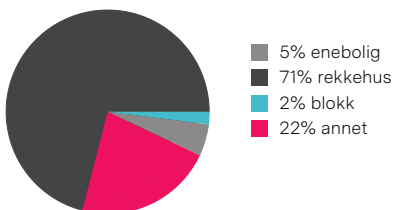
 **Gateparkering**
Lett 85/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

- | | | |
|---|--|--------|
|  Tåsen Hageby Vel, basketbane/sk...
Ballspill | 1 min  | 0.1 km |
|  Voldsløkka idrettsanlegg
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 7 min  | 0.6 km |
|  SATS Sagene | 11 min  | |
|  Nr1 Fitness Ullevål | 16 min  | |

Boligmasse







«En fredelig oase midt i Oslo.»

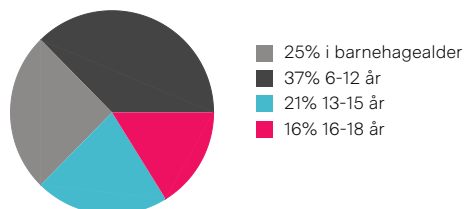
Sitat fra en lokalkjent

“

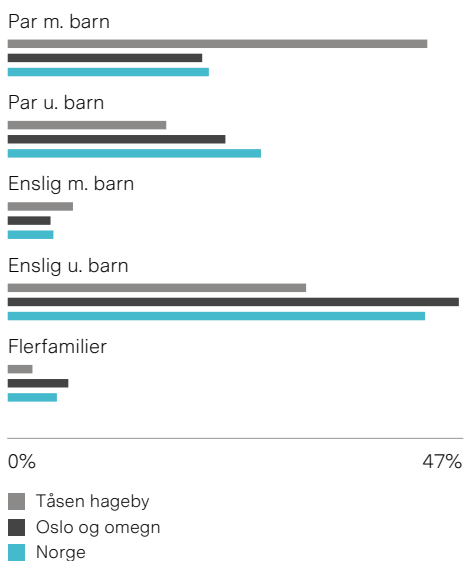
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Tåsen Nærserver | 17 min  |
|  Apotek 1 Sagene | 9 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Vest 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 2023

Nærområde

Område

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et familievennlig område på Tåsen. Nabolaget kalles Tåsen Hageby og preges av velstelte gateløp og idylliske hager – en herlig beliggenhet for barn og voksen i alle aldre. Herfra har du kort vei til alt du trenger i hverdagen inkluderer nærbutikk, servicetilbud, busslinjer, skoler og turområder.

Hagebyen har et særdeles godt naboskap hvor det arrangeres både julegrantenning og andre hyggelige sammenkomster gjennom året. Her får du oppleve det attraktive hageby-livet med godt samhold mellom beboerne. Et svært hyggelig bosted er det også for familiens yngste som vil ha kort vei til lekekamerater. I nærheten er en stor felles lekeplass som er hyppig besøkt av områdets barn.

Skole og barnehage

Området inkluderer flere barnehager, og for de litt større barna er veien kort bort til både barneskole, ungdomsskole og VGS. Leiligheten sogner til Berg barneskole en kort rusle- eller kjøretur unna, og en ny og topp moderne ungdomsskole er nylig etablert på Voldsløkka like ved.

Servicetilbud

De mest besøkte dagligvareforretningene i området er Frukt Hagen, Spar Tåsen på Tåsensenteret og Kolibri på Damplass. Damplass er også stedet for godt bakverk og nydelig pizza servert av Åpent Bakeri/Lofthus samvirkelag. Her

finner man også blomsterbutikk, kolonial og annet.

Hverdagslige innkjøp kan du også enkelt utføre ved blant annet REMA 1000 Mogata, Extra Sagene, døgnåpen Joker oppe ved Sagene kirke eller søndagsåpne Sagene Torg med et stort utvalg av frukt og grønt. Ta gjerne også turen til nyåpnede Mjøøl på Sagene eller koselige Kaffebrønneriet.

For større shoppingmuligheter kan man enkelt legge turen til Storo Storsenter som inneholder en rekke forretninger innenfor de aller flere bransjer. Veien er heller inn lang inn til Oslo sentrum med et mangfoldig shoppingtilbud.

Rekreasjonsområder

En rekke parker og friområder i nærheten gir deg mulighet til å slappe av under solen i fredelige omgivelser, blant de nærmeste er i idylliske Bjølsenparken og den nesten skjulte Ilaparken som er en liten perle sommerstid. Få minutters gange tar deg ned til St. Hanshaugen, en frodig og grønn lunge med herlig fjordutsikt, en rekke kulturarrangementer og stor uteservering i sesong.

Treningsturene utendørs kan du legge langs Akerselvas grønne parkområder helt opp til Maridalsvannet, eller opp til Voldsløkka som også er et herlig sted for ballspill, beachvolleyball inkludert. For treningsøkter innendørs er både SATS Sagene og Crossfit Sagene gode alternativer.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69209

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

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra forretningsfører
- Offentlige opplysninger
- Løsøre og tilbehør



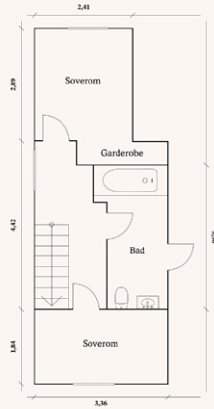
Plantegning

Boa

Tåsenveien 10B
0853 Oslo

boeiendom.no

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

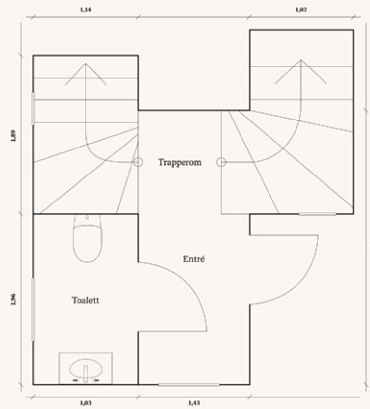


Boa

Tåsenveien 10B
0853 Oslo

boeiendom.no

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

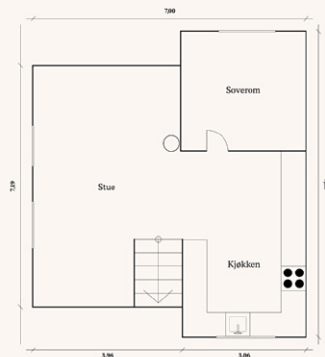


Boa

Tåsenveien 10B
0853 Oslo

boeiendom.no

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



Tommy Friestad

Kåret til Årets Gullmegler flest ganger blant alle meglere i landet.

Tlf: 959 95 320

Mail: tommy@boaeiendom.no

Om megleren:

Friestad har jobbet 18 år som megler og spesialisert seg på salg av unike eiendommer.

Friestad startet Boa i 2006 og er den megleren i landet som har blitt kåret til 'Årets Gullmegler' av Norges Eiendomsmeglerforbund, flest ganger gjennom tidene.

I 2019 vant Eiendomsmegler MNEF Tommy Friestad 2 x Årets Gullmegler. Han vant Gullmegleren for beste presentasjon av bruktbolig samt Gullmegleren for beste presentasjon av Nybygg / Prosjekt.

I 2017 vant Friestad kåringen av beste markedsføring av bruktbolig. Han fikk også i 2017 tildelt Finn.no sin "Årets beste boligannonse" blant hele 97.000 finn-annonser.

Om Boa Eiendom:

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest er et nytenkende og annerledes meglerforetak. Flere av våre meglere har blitt kåret til Årets Gullmegler.

I år vant 1. 2. og 3. plass i Gullmeglerkåringen for Norges beste prospektpresentasjon. Kun det beste er godt nok for deg som vår kunde.

Vi har erfarne meglere med stort engasjement og en folkelig tilnærming i møte med våre kunder. Vi fokuserer på 100% profesjonelle salg- og kjøpsprosesser. For oss handler det om salg og gode opplevelser for våre selgere, men ikke minst for våre verdifulle kjøpere.

Vi gleder oss til å fortelle deg mer om vårt unike og prisvinnende konsept.





