

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
23 750 000,-

Omkostninger
595 127,-

Totalpris
24 345 127,-

Beskrivelse (Type bolig)
Enebolig

Innhold
Underetasje: Hall/trappegang, mellomgang, tre soverom, tre bad og kjellerstue.

Første etasje: Trappegang, stue, spisestue, kjøkken, mellomgang, tre soverom, bad og vaskerom.

Areal
Primærrom: 286 m²
Bruksareal: 303 m²

Primærrom inkluderer
Underetasje: Hall/trappegang, mellomgang, 3 dusj/wc, kjellerstue, 3 soverom.

1. etasje: Trappegang, stue, spisestue, kjøkken, mellomgang, 3 soverom, dusjbad/wc og vaskerom.

Bruksareal per etasje
Underetasje: 118
1. etasje: 168

Konklusjon og kommentar til areal: Kommentar til lovliggheit 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 +/- 3% kan forekomme, grunnet avrundingsmetoder. Alle areal er ca. mål og er beregnet ut i fra fremviste plantegninger og enkelte kontrollmålinger utført 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 trapp er medregnet. Boligen er godkjent med to boenheter, dvs. godkjent utleiedel med egen separat inngang. Utleiedelen er pt. ikke definert, og kan inndeles etter ønske og behov. Det er dog etablert egen inngang ved siden av inngangen til hoveddelen. Det er tilrettelagt for montering av kjøkkeninnredning i soverom under kjøkkenet. Det er også mulig å etablere praktikantdel i underetasjen under soverommene i 1. etasje. Muligheter for etablering av direkte inngang fra bakhage, etter søknad til kommunen om fasadeendring. Det har tidligere vært inngang til underetasjen fra bakhagen via et av dagens dusj/wc. Utleiedel og praktikantdel kan begge bli ca. BRA40m². avhengig av hvordan disse inndeles. 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. På bakgrunn av vinkler, tilbygg og overbygg i underetasjen

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 8 / Antall soverom: 6

Tomt
Tomtestørrelse: 1396.2 m² / Tomtetype: Eiet

Byggeår
1962

Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest på eneboligen fra byggeår.

Tilbygg og fasadeendringer - ferdigattest datert:
17.09.2012

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

Kommunale avgifter
Det ble betalt kr. 20 984,- i kommunale avgifter for 2022.

Adgang til utleie
Eiendommen kan kun leies ut til boligformål.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 4 055 011,-
Sekundær formuesverdi: Kr 14 598 038,-
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
Eiendomsmeidlerforbund, Eiendom Norge og
Advokatforeningens Eiendomsmedlingsgruppe.

De integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger.

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med varmekabler, varmematte og panelovner. Peis og peisovn.

Energimerking
None - None

Parkering
Parkeringssforhold: Parkering i dobbel garasje, ellers er det meget god plass for parkering på gårdsplassen.

Garasjen er ikke vurdert i tilstandsrapport.

Regulering
Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel 2017-2035. Med formål: boligbebyggelse.

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 201601
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=201601>)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.04.2018
Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf>

Delarealer Delareal 1 396 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201601
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=201601>)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.04.2018

Bestemmelser -
<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf>

Delarealer Delareal 1 396 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

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

Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Erklæring/avtale
VEDR. UTKOBLING AV SEPTIKTANK INNEN
01.01.88

Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder oppføring av støttemur og trapp innenfor restriksjonsbeltet for det kommunale ledningsnett.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Registrering av grunn
Registrering av grunn

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

VIKTIG INFORMASJON

Omkostninger

Kr 23 750 000,- (Prisantydning)

Kr 585,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 585,- (Tinglysing skjøte)

Kr 207,- (Pantattest kjøper)

Kr 593 750,- (Dokumentavgift)

Kr 595 127,- (Omkostninger totalt)

Kr 24 345 127,- (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 løsningen, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en

tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Oppgjør

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

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.

Det er ikke kontrollert om det finnes godkjente bygningstegninger fra kommunen. Det vites derfor ikke om boligen er endret ut ifra de godkjente bygningstegningene.

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

byggningsakkyndig, 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 kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

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.

Selgers vederlag

0.8% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)

Kr 5 500,- (SOME)

Kr 15 400,- (Dag og kveldsfoto)

Kr 0,- (Visningshonorar)

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

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 10 000,- (Tilretteleggingshonorar)

Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)







Underhaugsveien 24 A er en særdeles flott arkitekttegnet enebolig med innholdsrik planløsning over to etasjer, i tillegg til vakre uteplasser. Et påkostet og dekorativt hjem, hvor du blant annet får gleden av terrasse, markterasse og idyllisk hage, i tillegg til muligheten for å leie deler av boligen. God plass til parkering. Et fantastisk hjem som må oppleves i sin helhet.

Eneboligen er gjennomgående modernisert de senere årene, hvor du her kan flytte rett inn i et stilrent og moderne hjem.



















Ditt nye hjem

Første etasje

Første etasje er hjemmets hovedetasje, hvor den sosiale sonen finner sin rettmessige plass. Denne etasjen inkluderer en åpen stue- og kjøkkenløsning med særdeles romslig areal i tillegg til vaskerom, badrom og tre av hjemmets soverom.

Den sosiale sonen inkluderer stue, spisestue og kjøkken som er praktisk sammensatt i en moderne åpen løsning. Her kommer du inn til et særdeles lyst og luftig samlingsrom, flott innredet med én-stavs parkettgulv og lysmalte veggoverflater. Rommet preges av høyreiste vindusflater fra gulv til tak, og har rikelig med areal for flere sittegrupper og ulik innredning. Et herlig samlingsrom for hele familien. Legg også merke til rommets dekorative peis som vil bidra med lun varme vinterstid.

Kjøkkeninnredningen er stilrent utformet med hvite fronter, lekre stålgrep og lyse benkeplater. Innredningen er omfangsrikt sammensatt og har et kvalitetsbevisst uttrykk hvor alt av detaljer er nøye utvalgt. Det er rikelig med lagringsplass til alt du trenger i det daglige, og hvitevarene er integrerte i innredningen. Kjøkkensonen for øvrig er pent innredet med en hyggelig frokostplass i forlengelse av kjøkkeninnredning.

I første etasje finner du også tre av hjemmets totalt seks soverom i tillegg til badrom og vaskerom. De mange soverommene legger godt til rette for en større husholdning, hvor alle rommene har romslig med areal for seng, nattbord og annen innredning. Badrommet i etasjen er pent innredet som hjemmets hovedbad, og inkluderer dobbelservant med underskap, toalett og dusj.

Vaskerommet – hjemmets kanskje mest praktiske rom – er smart innredet til sitt formål. Rommet har et lyst og delikat uttrykk, og inkluderer servant med underskap samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Underetasje

Underetasjen er hjemmets mest innholdsrike etasje, hvor du blant annet har mulighet for utleiedel, i tillegg til flere rom tilhørende hoveddelen. Utleiedelen er en svært smart del av hjemmet som potensielt kan bidra med gode ekstrainntekter i utleid tilstand. Denne delen har egen adkomst og inkluderer soverom, bad og oppholdsrom. Rommene er nydelig innredet med harmoniske fargetoner, og har det samme moderne og påkostede preget som hoveddelen.

Underetasjen inkluderer også to badrom tilhørende hoveddelen, entré og en rekke bodrom. Det er rikelig med lagringsplass til alt fra sportsutstyr til sesongklær, noe som oppleves svært praktisk i en større familie.

Uteplasser

Eneboligen har en usedvanlig attraktiv tomt som er nydelig utformet med hage, terrasse og markterasse i tillegg til velstelt gårds plass med dobbelgarasje og parkeringsplasser. Tomtens flate terreng og romslige areal gir masse potensiale for videre utvikling, hvor du her kan skape en vakker oase til glede for familien. Hagen gir rikelig med areal for ballspill, lek og moro, og de to terrassene på hhv. 20 og 35kvm har godt med plass for utemøbler. Her har du med andre ord en rekke flotte oppholdssteder, godt tilpasset solbading, avslapning og sommerlige måltider ute.





Underhaugsveien 24 A

































































































24_A

Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Gulv: Flisbelagte gulv i entré/trappehall og kjøkken. Parkettgulv i kjellerstue og soverom i underetasjen og 1. etasje. Ën-stavs parkettgulv i stue i 1. etasje.

Innervegger: Pussede og malte siporexvegger i underetasjen. Gips/platebelagte vegger med pussede og malte overflater.

Himling: Nedforete gips/platehimlinger med pussede og malte overflater. Innfelte spotter/lamper i flere rom.

Kjøkken: Norema kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte høyglansede fronter med stålgrep. LED benke belysning og veggfliser. Laminerte benkeplater med to nedfelte oppvaskkummer i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatterier. Integrerte induksjonstopper, stekeovner, oppvaskmaskin, kjøleskuffer, kjøleskap og vinskap. To takmonterte avtrekksvifter i børstet rustfritt stål med direkte utsug. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, godt utstyrt og med praktiske sitteplasser.

Vaskerom: Vaskerommet er utstyrt med benkestammer og høyskap med glatte fronter og integrerte grep. Benkeplate i heltre med nedfelt utslagsvask i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad (1. etasje): Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med forkrommede grep. Heldekkende dobbelservant med 1-greps blandebatterier. Veggspeil. Vegghengte toaletter med innebygd sisterne. Dusjnisje med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj

3 x baderom (u. etasje): Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med forkrommede grep. Heldekkende servanter og vegghengt servant med 1-greps blandebatteri. Veggspeil. Vegghengte toaletter med innebygde sisterne. Åpne dusjer med veggmonterte blandebatterier, hånddusjer og dusjvegger i herdet glass på to av våtrommene, i sistnevnte forgår dusjing i såkalt lukket dusjnisje.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Taktekking

Yttertak er belagt med membran. Ny membran er lagt under renovering av huset i 2009 iflg. eier. Dokumentasjon kan fremvises av eier. Taktekking er ikke besiktiget på grunn av manglende forsvarlig adkomst. Normal tid før omlegging av taktekking er 30-60 år. Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Nedløp og beslag

Nedløpsrør ble skiftet ved renovering av huset i 2009-2011. Beslag ble skiftet ved rehabilitering av fasader i 2023. Dokumentasjon kan fremvises av eier. Normal tid før omlegging av nedløpsrør/beslag er 30-60 år. Takrenner, nedløpsrør og beslag er vurdert fra bakhage/gårdsplass. Takrenner, nedløpsrør og beslag synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Grunnmur

Grunnmur oppført i siporexsten med pussede og malte overflater innvendig og utvendig. Grunnmur forventes oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført og tilbygget. Utvendige overflater er nypussede i 2023. Grunnmuren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner med STO-pussede overflater. Stenderverksvegger er etterisolerte og utvendige overflater er nypussede i 2023. Veggkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Oppforet og luftet takkonstruksjon. Forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Takutstikk er på undersiden belagt med malte trepaneler. Takkonstruksjonene ble kontrollert i 2009 ved omtekkning.

Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2 og 3-lags isolerglass. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglassvinduer er 10-15 år. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket/knust eller punktert. 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 og terrassedørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning. Et vindu i praktikantdelen er slingrete i mekanismen og bør repareres. Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Åpningsmekanismer/skinner til vinduer bør jevnlig kontrolleres/smøres. Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater 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.

Dører

Inngangsdør med glatte malte overflater og sideglass til entré/trappehall fra overbygget inngangsparti fra gårds plass. Inngangsdør med malte glatte overflater til vaskerom fra bakhage. Normal tid før utskifting av dørrammer i tre er 40-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglassvinduer er 10-15 år. Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er

sprukket/knust eller punktert. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette. Dørene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater 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.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Trapp integrert i terreng i impregnerte trematerialer. Trappen fungerer som terrasse/amfi-scene. Markterrasse på ca. 20m². Markterrassen er oppført i terkonstruksjoner og impregnerte materialer. Adkomst fra gårds plass. Terrasse ca. 35m². med adkomst fra stue. Terrassen er oppført i betongkonstruksjoner. Rekkverk i stål og frostet herdet glass. Det kan stedvis være visse ujevnheter og terrassebord. På generelt grunnlag kan det være visse skjevheter i konstruksjonene. Det er ikke registrert avvik i vesentlig grad. TG er satt på bakgrunn av at det ikke er registrert vesentlige avvik.

Utvendige trapper

Støpt betongplate ved hovedinngang. Støpt trapp til bakhagen/vaskerom. Støpt trapp belagt med tretrinn fra gårds plass til hage/markterrasse. Tretrapp mellom markterrasse og hovedterrassen. Det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det er normalt at overflater 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:

Utvendig - Grunnmur

Det er avvik: Det er registrert enkelte sprekker i innvendig grunnmur, i hovedsak i teknisk rom. TG er satt på bakgrunn av generell alder på grunnmuren på den eldste bygningsdelen.

Innvendig - Gulv mot grunn

Det er avvik: På bakgrunn av at det ikke er lagt fuktsperre i støpt dekke i eldre bygningsdel, kan det enkelte steder forekomme og registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk (kapilæroppslag) i gulv. Dette gjelder i hovedsak i teknisk rom og stor bod. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at fuktvandring/fuktopptrekk er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner. Det er av den grunn viktig at drens-systemet rundt støpt såle og grunnmur holdes vedlike.

Innvendig - Rom Under Terreng

Det er avvik: Det er ikke utført hulltaking i utforete vegger mot terreng i bakhage. Det er foretatt søk med fuktregistrator i åpne vegger i bod og teknisk rom. Det er registrert mindre utslag, hvilket ikke er unormalt for eldre bygninger. Det er på tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk på innsiden av åpne ytterveggene under terreng. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i grunnmur er påregnelig grunnet kapilæroppslag i gulv og vegger, er normalt i denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen. Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og beslåtte vegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt på et tidlig tidspunkt.

Innvendig - Innvendige trapper

Det er avvik: Det mangler håndløper på vegg i trapp.

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - dusjbad/wc og vaskerom

Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk, membran og tettesjikt er nådd.

Våtrom - Vegger, membran og tettesjikt - dusjbad/wc og vaskerom

Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for vegger, membran og tettesjikt er nådd.

Våtrom - Sanitærutstyr og innredning - dusjbad/wc og vaskerom

Det er avvik: Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygget systerne.

Våtrom - Varme - dusjbad/wc og vaskerom

Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for varmekablene er nådd Varmekabler kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Våtrom - Overflater vegger og himling - 3 x dusj/wc

Det er avvik: Stedvis enkelte sprekker i fliser. TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for fliser og våtrommene er nådd.

Våtrom - Overflater Gulv - 3 x dusj/wc

Det er avvik: Stedvis enkelte sprekker i fliser. TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for fliser og våtrommene er nådd.

Våtrom - Gulv, konstruksjoner og fall - 3 x dusj/wc

Det er avvik: Det er registrert noe begrenset fall på hovedgulvene. Det er tilstrekkelig fall til sluk i dusjonene. Høydeforskjellen fra topp slukrist til punkt ved terskel er kun ca. 10-20mm. Det kan ved overdusjing på det minste dusj/wc forekomme at vann renner utenfor dusjveggene. På et av våtrommene er det ikke tilstrekkelig fall til sluk for lekkasjevann fra toalett/servant da dusjnisen er lukket.

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - 3 x dusj/wc
Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk, membran, tettesjikt og våtrommene er nådd.

Våtrom - Vegger, membran og tettesjikt - 3 x dusj/wc
Det er avvik: Sprekk i fuger etter tidligere dør på det minste våtrommet. TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for vegger, membran, tettesjikt og våtrommene er nådd.

Våtrom - Sanitærutstyr og innredning - 3 x dusj/wc
Det er avvik: Det er registrert mindre fuktmerker på innredningene. Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Våtrom - Varme - 3 x dusj/wc
Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for varmekablene er nådd. Varmekabler kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Det er avvik: Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne. TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger bygget i denne tidsperioden.

Tomteforhold - Drenering
Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av at forventet levetid for drenering er nådd, der denne ikke er skiftet/utbedret.

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

Underhaugsveien 24A

Nabolaget Underhaugsveien/Jarmyra - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Parksvingen Linje 212	3 min 0.2 km
Ringstabekk Linje 1, 2, 3	9 min 0.7 km
Jar Linje 13	15 min 1.1 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	19 min 12.8 km

Skoler

Grav skole (1-7 kl.) 497 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 203 elever, 10 klasser	13 min 1.1 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 501 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 388 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	17 min 1.3 km
Oslo International School 90 elever	23 min 1.8 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	5 min 2.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

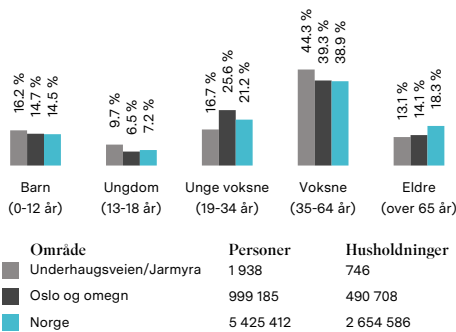
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	7 min 0.6 km
Jar idrettsbarnehage (1-5 år) 96 barn	11 min 0.8 km
Almeskogen Steinerbarnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Jar Søndagsåpent	16 min 1.2 km
Coop Extra Bekkestua Nord PostNord	17 min 1.4 km

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

 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

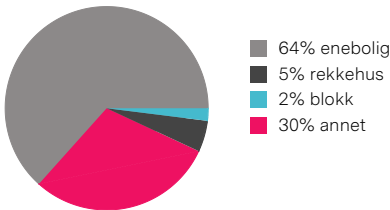
 **Gateparkering**
Lett 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

Sport

	Grav skole	7 min 
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km
	Ringstadbekkhallen - flerbrukshall	10 min 
	Aktivitetshall	0.8 km
	SATS Bekkestua Stasjon	17 min 
	GYM Bekkestua	18 min 

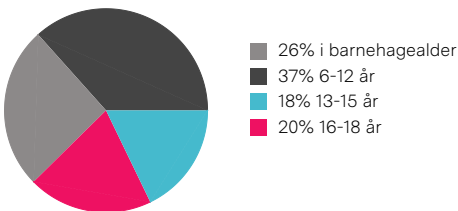
Boligmasse



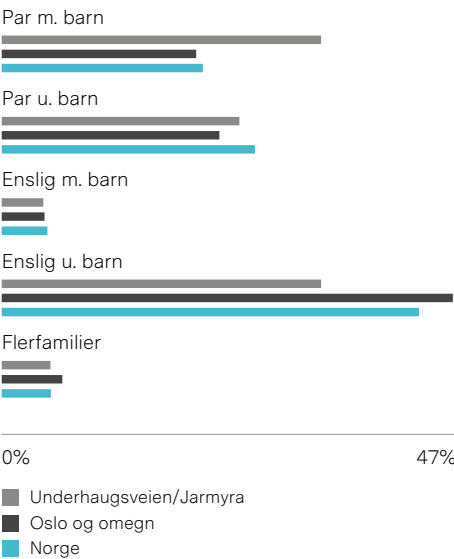
Varer/Tjenester

	Bekkestua Senter	19 min 
	Vitusapotek Jar	18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	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

Underhaugsveien 24 A har en ettertraktet beliggenhet på Jar, kort vei unna alt du trenger i hverdagen. Selve gaten oppleves stille og rolig uten særlig gjennomgangstrafikk, og tomtens tilbaketrukkede plassering underbygger den avslappende og stille atmosfære. Et herlig bosted for barn og voksne i alle aldre.

Offentlig transport

Skal du reise til byen kan du enkelt rusle bort til Ringstabekk T-banestasjon og hoppe på banen i retning sentrum. Reisetiden er på ca. 20 minutter fra stasjonen til Oslo S. Alternativt kan du velge en av de mange bussrutene i nærområdet eller ta egen bil.

Rekreasjonsområder

Foruten om koselige Bjerkelunden er det kort vei til en rekke tur- og rekreasjonsområder i skog og mark. Det er kort reisevei til de vakre markaområdene rundt Kolsåstoppen, eller de mange vakre skiløypene i nærområdet. For de golfinteresserte er nærheten til Haga Golf en kvalitet å bite merke i.

Legg gjerne spasér- eller løpeturen til det idylliske turområdet langs Lysakerelven. Her kan du faktisk rusle hele veien opp til Bogstadvannet, eller ned til Lysaker og fjorden i motsatt retning. Dette området er kjent for sitt yrende dyreliv med en rekke fugler, rådyr og smågnagere.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger
om leiligheten besøk vår
hjemmeside:
boaeiendom.no/hjem/68350

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



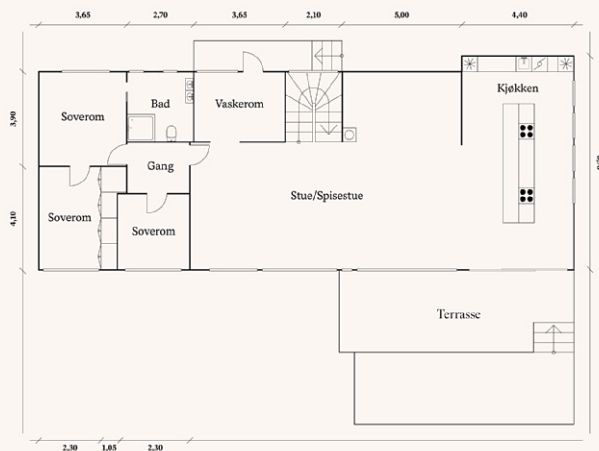
Plantegning

Boa

Underhaugsveien 24A
0354 Oslo

boaeiendom.no

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

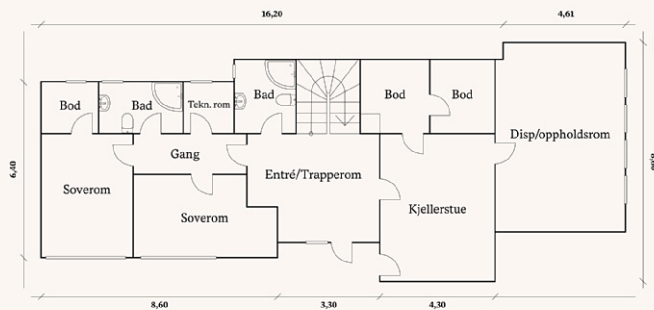


Boa

Underhaugsveien 24A
0354 Oslo

boaeiendom.no

Planløsningen er ikke i målestokk,
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 Oslo Vest, med fokus på visuell kommunikasjon.

Vi er et nytenkende eiendomsmeglerforetak som holder til i Schøningsgate 7 på Majorstuen.

Vi har fire erfarne meglere med i snitt på mer enn 10 års erfaring. Flere av våre eiendomsmeglere har vunnet tittelen 'Årets Gullmegler', kåret av Norges Eiendomsmeglerforbund. Alle våre ansatte har et stort engasjement og en folkelig tilnærming i møte med våre kunder.

Har du et unikt hjem med særegen stil, og i tillegg brukt tid, penger og kjærlighet på å skape et drømmehjem som nå skal selges? Vi sørger for at hjemmet ditt oppleves fra sin mest verdifulle side, og at vi når ut til de rette kjøperne. Dette kan vi sikre gjennom profesjonelle produksjoner og presentasjoner av høy kvalitet.





